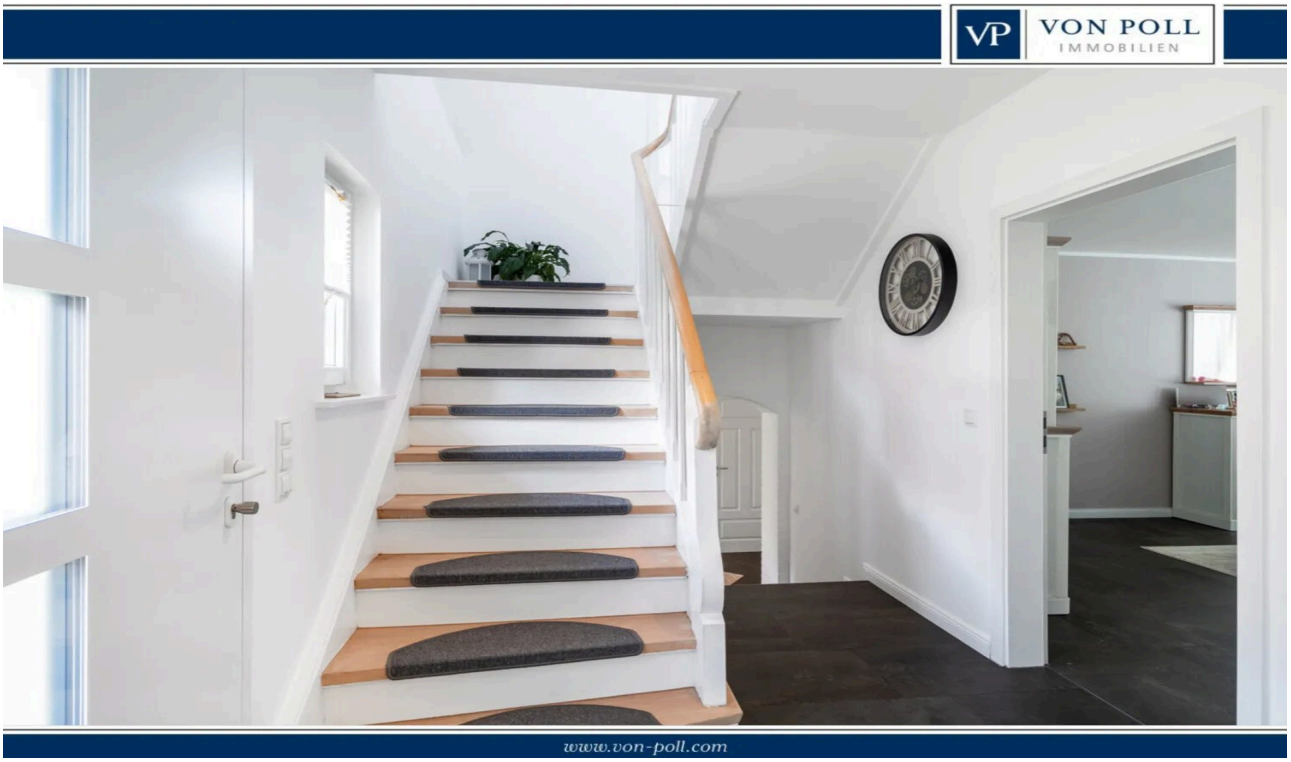
Gütersloh – Friedrichsdorf

Mehr Zuhause geht kaum - modernes Familienhaus mit vielseitigem Gästehaus in Gütersloh

Objektnummer: 26220045



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1108 m²

Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26220045
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	174.02 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Die Immobilie

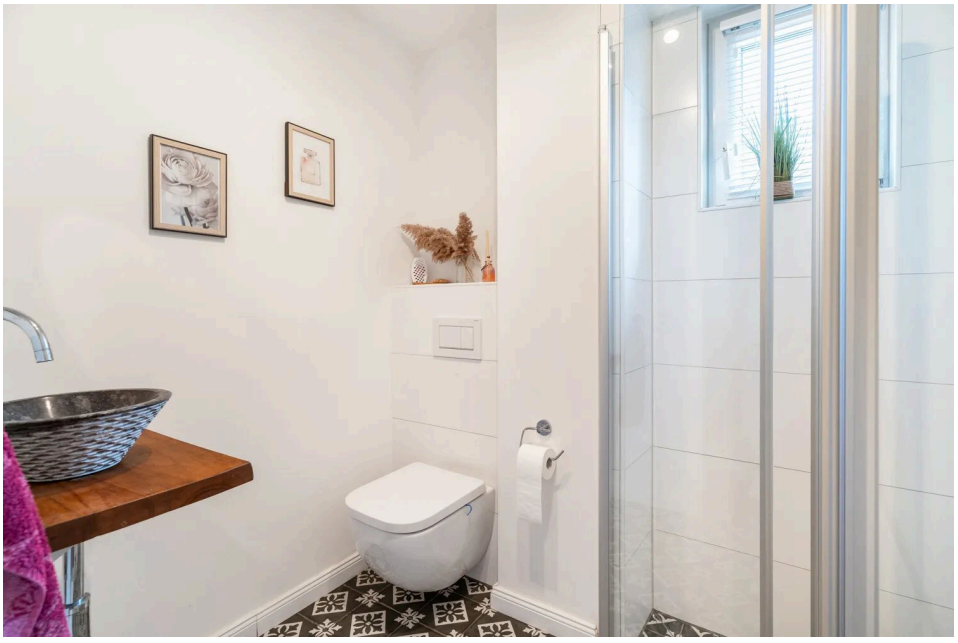




Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Die Immobilie

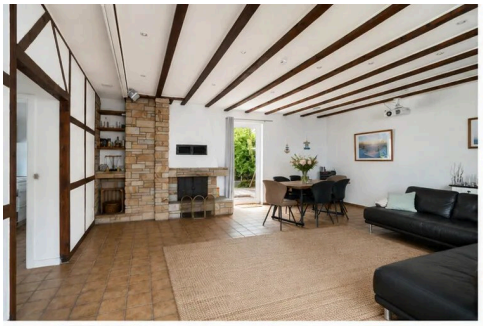




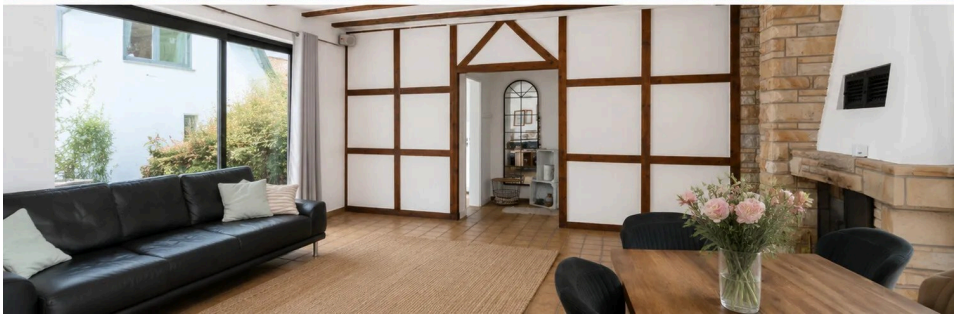
Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Die Immobilie









Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Ein erster Eindruck

Ihre Ansprechpartner:
Alexander Klimitz & Laura Stolke
Telefon: 05241 - 211 99 90

Mehr Zuhause geht kaum - modernes Familienhaus mit vielseitigem Gästehaus

Manche Häuser bieten einfach nur Wohnraum - andere schaffen einen Ort, an dem Erinnerungen entstehen. Dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus in einem gewachsenen Wohngebiet von Gütersloh-Friedrichsdorf gehört zweifellos zur zweiten Kategorie. Mit rund 160 m² Wohnfläche im Haupthaus und ca. 40 m² im Gästehaus, einem beeindruckenden Grundstück von etwa 1.108 m² eröffnet sich ein Zuhause, das den unterschiedlichsten Lebensentwürfen gerecht wird.

Hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Lieblingsplatz. Gleichzeitig entstehen zahlreiche Orte, an denen man gemeinsam Zeit verbringt. An warmen Sommertagen wird der großzügige Pool ganz selbstverständlich zum Treffpunkt der Familie - für ausgelassene Nachmittage, entspannte Abende und echtes Urlaubsgefühl im eigenen Garten.

Das Erdgeschoss überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung. In der hellen modernen Einbauküche wird gerne gemeinsam gekocht. Das helle Esszimmer mit Kamin lädt dazu ein, nach gemeinsamen Mahlzeiten noch lange zusammenzusitzen - über die kleinen und großen Dinge des Alltags zu sprechen, den nächsten Urlaub zu planen oder einfach gemeinsam einen Spieleabend zu verbringen. Hier kommt die Familie zusammen.

Ein separates Lesezimmer mit Blick auf den Kamin schafft eine ruhige Atmosphäre zum Entspannen oder Lesen, während das zusätzliche Wohnzimmer Raum für gemütliche Fernsehabende bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Büro für konzentriertes Arbeiten von zu Hause sowie ein Gästebad mit Dusche. Das Büro ist flexibel nutzbar und könnte ebenso als weiteres Schlafzimmer oder als Gästebereich genutzt werden.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Wohngefühl fort. Das große Elternschlafzimmer wird durch zwei weitere Zimmer ergänzt, die derzeit als Kinderzimmer genutzt werden. Das Ankleidezimmer und das moderne Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch runden diese Wohnebene harmonisch ab.

Ein echtes Highlight stellt das Gästehaus dar. Mit eigener Küche, Gäste-WC, offenem

Kamin und einer großzügigen Fensterfront, die sich über die Schiebeelemente nahezu vollständig öffnen lässt. Ob als stilvoller Treffpunkt für Familienfeiern, als großzügiges Homeoffice, Kreativbereich, Hobbyraum oder komfortabler Gästetrakt - hier entstehen auf rund 40 m² Freiräume, die im Alltag einen echten Mehrwert schaffen.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand. Zwischen 2019 und 2022 wurde das Haus umfassend modernisiert. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung der Fenster mit 3-fach-Verglasung, die Sanierung der Bäder, eine neue Elektroinstallation sowie die Dämmung der Dachfläche. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine moderne Gasheizung mit Solarthermie sowie eine Photovoltaikanlage mit 5,6 kWp und einem 10-kWh-Speicher. Eine Hauswasseranlage mit eigenem Brunnen, Enthärtungsanlage, elektrische Rollläden sowie ein Gartenbewässerungssystem unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard und sorgen gleichzeitig für niedrige Betriebskosten und hohen Wohnkomfort.

Komplettiert wird das Angebot durch eine Garage mit integrierter Werkstatt, separatem Lagerraum und zusätzlicher Dachbodenstaufläche, ein Carport sowie weitere Stellplätze auf der Hofeinfahrt.

Besonders interessant ist zudem die separate Zufahrt zum Grundstück. Nach Angaben der Eigentümer ist eine Grundstücksteilung möglich und eröffnet - vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung - zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Auch das Kellergeschoss bietet reichlich Platz. Insgesamt stehen drei Kellerräume sowie der Heizungs- und Hausanschlussraum zur Verfügung und schaffen wertvolle Abstell- und Nutzflächen für Hobby, Vorräte oder eine Werkstatt.

Dieses Haus verbindet Großzügigkeit, moderne Technik und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf außergewöhnlich harmonische Weise. Es ist ein Zuhause für Menschen, die Raum zum Leben suchen, die Familie und Freunde gerne um sich haben und gleichzeitig Wert auf Flexibilität für die Zukunft legen.

Vielleicht ist dies genau der Ort, an dem Ihr neues Kapitel beginnt. Gerne laden wir Sie ein, dieses Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung mit allen Sinnen zu erleben und sich selbst von seinem besonderen Charme begeistern zu lassen. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen die Immobilie persönlich zu präsentieren.

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen ausschließlich mit vollständigen Kontaktdaten einschließlich einer Telefonnummer bearbeiten können.

Eine Besichtigung ist nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises möglich. Sollten Sie hierbei noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Kollegen von VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Ausstattung und Details

DARAUF KÖNNEN SIE SICH FREUEN - alles auf einen Blick
Familienglück mit Gästehaus, großem Garten und Platz für alle Lebensideen
• Baujahr 1958
• Grundstücksfläche ca. 1.108 m²
• gesamt Wohnfläche ca. 180 m² inkl. 20 m² Gästehaus eingerechnet
• Gästehaus mit ca. 40 m², Küche, Gäste-WC und offenem Kamin. Die Wohnfläche des Gästehauses (überdachter Freisitz) wurde zu 50 % angerechnet und daher mit ca. 20 m² in der Gesamtwohnfläche
berücksichtigt
• 7 Zimmer gesamt im Haupthaus
• 1 Elternschlafzimmer
• 2 Kinderzimmer - alternativ Homeoffice oder Gästebereich
• 1 Ankleidezimmer
• 1 Zimmer im Erdgeschoss , derzeit Büro - flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Homeoffice oder
Gästebereich
• moderne Einbauküche
• Esszimmer mit Kamin
• Wohnzimmer
• Lesezimmer mit Blick auf den Kamin
• 1 Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
• 1 Tageslichtbad mit Dusche
• 2 Terrassenbereiche
• großzügig angelegter Garten mit 8 × 4 m Aufstellpool
• 3 Kellerräume
• 1 großzügiges Carport
• 1 Garage
• weitere Stellplätze auf der Hofeinfahrt
Weitere Informationen
• Grundstücksteilung möglich - separate Zufahrt vorhanden (vorbehaltlich einer baurechtlichen
Prüfung)
• Kamin im Haupthaus
• offener Kamin im Gästehaus
• energetische Dachsanierung im Jahr 2019
• Dächer des Gästehauses und der Garage neu eingedeckt
• kleine Werkstatt und Lagerraum neben der Garage sowie zusätzliche Abstellfläche im Spitzboden
• Fußboden Stein, Fliesen, Designboden (PVC- Planken)
• Enthärtungsanlage

• elektrische Rollläden
• 3-fach-Verglasung
• moderne Gasheizung mit Solarthermie sowie eine Photovoltaikanlage mit 5,6 kWp und einem
10-kWh-Speicher
• Hauswasseranlage mit eigenem Brunnen
• Gartenbewässerungssystem mit Zapfsäulen für Gartenschläuche
ERDGESCHOSS
• 2 Dielenbereiche
• Küche mit Einbauküche
• Esszimmer
• Wohnzimmer
• Lesezimmer
• 1 weiteres Zimmer zur freien Verfügung, derzeit als Büro genutzt
• Gäste-WC mit Dusche
• 2 Terrassen
• 1 Garage
• Carport
• weitere Stellplätze auf der Hofeinfahrt
OBERGESCHOSS
• Flurbereich mit Zugang zu allen Zimmern
• großzügiges Elternschlafzimmer
• 2 Kinderzimmer
• Ankleidezimmer
• Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und WC
SPITZBODEN
• weiterer Abstellbereich
KELLERGESCHOSS
• 3 Kellerräume
• Hausanschlussraum
• Heizungsraum
• großer Kellerraum zur freien Verfügung
GÄSTEHAUS
• separater Eingangsbereich
• große Fensterfront mit Zugang zur Gartenterrasse
• Gartenzugang von zwei Seiten
• Einbauküche
• offener Kamin
• Gäste-WC
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Alles zum Standort

Friedrichsdorf ist ein lebens- und liebenswerter Stadtteil von Gütersloh. Ein familiärer Charakter, viel Grün im Umland, ein aktives Vereinsleben und die direkte Nähe zur starken Wirtschaft der Region prägen den Ort.

Das Zentrum von Friedrichsdorf mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie einem Supermarkt, Ärzten, einer Apotheke, Banken, Kindergärten und Gastronomie befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist bequem in wenigen Minuten zu erreichen. Für eine noch größere Auswahl liegt das Hauptzentrum von Gütersloh direkt nebenan.

Eine Grundschule ist direkt vor Ort in Friedrichsdorf vorhanden. Die weiterführenden Schulen im Gütersloher Stadtzentrum – wie die Janusz-Korczak-Gesamtschule oder die Gymnasien – sind mit dem Fahrrad oder dem Bus gut und schnell zu erreichen.

Der Kreis Gütersloh und besonders der Wirtschaftsraum Gütersloh sind starke Regionen mit hoher Kaufkraft und einer stetig wachsenden Wirtschaft.

Die wichtigste Verkehrsschlagader ist die nahegelegene Autobahn A2, die eine schnelle Anbindung zum Ruhrgebiet im Westen und in Richtung Bielefeld/Hannover/Berlin im Osten schafft. Zudem ist Friedrichsdorf über den nahegelegenen Hauptbahnhof Gütersloh optimal an die Bahnstrecke Hamm – Bielefeld und das überregionale Schienennetz angebunden.

Den Flughafen in Paderborn erreichen Sie in weniger als einer Stunde.

Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26220045 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com