

# Exposé

## Reihenendhaus in Gütersloh

### Einfamilienhaus Reihenendhaus eigene Einfahrt Provisionfrei!



Objekt-Nr. OM-418247

**Reihenendhaus**

Verkauf: **489.000 €**

Ansprechpartner:  
Richard Musiol

33335 Gütersloh  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	375,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m²	Carports	2
Nutzfläche	190,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues familienfreundliches Zuhause in Gütersloh an der Dalke, zentral, citynah mit Palmengarten und 2x Carport's!

Einzug und Übergabe nach Absprache. Gerne können nach Besichtigung und Absprache auch alle Möbel, Leuchten, wie z.B. PAX-Kleiderschränke übernommen werden. Die neuwertige Küche von Nobilia mit hochwertigen Siemensgeräten ist im Preis inklusive.

Das Objekt ist in einem Top Zustand, so dass sofort ohne weitere Renovierungsarbeiten bezogen werden kann.

Es gibt auch keine versteckten Kosten. Das Haus und Grundstück ist komplett abgeschlossen.

Ruhige und dennoch zentrale Wohngegend!

Modernes Endreihenhaus zu verkaufen – Komfort auf vier Etagen

Standort: Gütersloh 33335

Kaufpreis: 489.000€

Wohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>+

Grundstück: ca. 375 m<sup>2</sup>

Zimmer: 5

Etagen: 4 (mit 3 Kellerräume)

2 eigene Carport's plus anteilig 2 Stellplätze!

Baujahr: 2006

Energieklasse: A (gültig bis 28.04.2035)

Heizung: Gas, Fußbodenheizung (Bad), zusätzlich Solaranlage und Klimaanlage, Fliegengitter Erdgeschoss und Kellerschächte, Kamera Sicherheitssystem, elektrische Rolläden

Extras: Einbauküche Sep. 2024, Parkkeller mit Granittheke, moderner Grundriss

Verkauf von privat - keine Maklerprovision!

### Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein modernes, Reihenendhaus wie eine Doppelhaushälfte, das mit hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept überzeugt. Auf vier Etagen inkl. Vollkeller verteilen sich ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 65 m<sup>2</sup> Keller ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das gepflegte in attraktiver Architektur errichtete Reihenendhaus aus dem Jahr 2006 (Einzug 2007) wurde in 1 1/2 geschossiger Bauweise mit Vollkeller und schlüsselfertig von der Fa. Krähenhorst errichtet und überzeugt durch seine ruhige Sackgassenlage ohne Durchgangsverkehr.

Das Haus ist lichtdurchflutet und schafft durch große Fensterfronten ein offenes, freundliches Wohngefühl.

Erdgeschoss: Flur, Gäste-WC, Wohnbereich mit offener Küche

Obergeschoss: befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Studio: Zimmer mit einem begehbaren Kleiderraum

Keller: Partykeller, Abstellkeller, Wäscheraum, Flur

Lage:

Das Objekt befindet sich in 33335 Gütersloh, Gertrudenweg direkt an der Dalke

Dalke 700m

Arvato Stiftung Hauptverwaltung ca.1,9km

Sonopress ca. 2,7km

Nobilia ca. 2,8km

Miele ca. 3,7km

Mohn Media ca. 3km

Kindergarten ca. 1,2km

Schulen 2km

Einkaufsmöglichkeiten Aldi, Rewe, Action usw. 1.7km

Energieangaben

Energieträger: Gas

Energieklasse: A

Energieausweis gültig bis: 28.04.2035

Klimaanlage

Solaranlage

Besichtigung & Kontakt

Das Haus wird von privat verkauft – keine Maklerprovision!

Vor Ort Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung möglich.

Exposé

Online-Besichtigung

✕Besichtigung und Exposé nur mit Finanzierungsbestätigung möglich✕

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das Objekt befindet sich in 33335 Gütersloh, Gertrudenweg direkt an der Dalke

Dalke 700m

Arvato Stiftung Hauptverwaltung ca.1,9km

Sonopress ca. 2,7km

Nobilia ca. 2,8km

Miele ca. 3,7km

Mohn Media ca. 3km

Kindergarten ca. 1,2km

Schulen 2km

Einkaufsmöglichkeiten Aldi, Rewe, Action usw. 1.7km

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	36,83 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

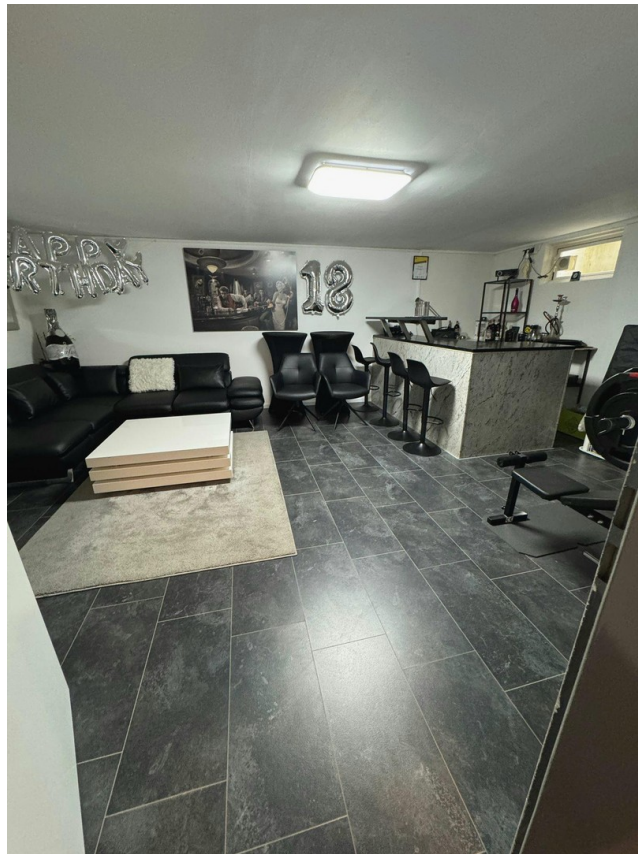




# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



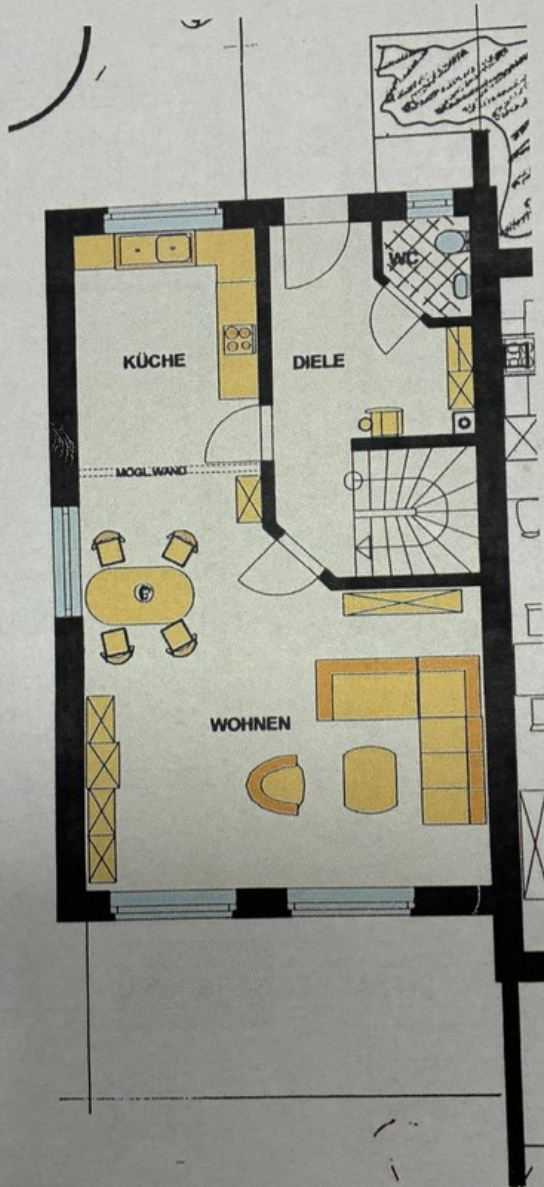


# Exposé - Grundrisse

Objekt 1883 G – Reihenendhaus in Gtl.-Avenwedde, Gertrudenweg

GRUNDRISSZEICHNUNG, Maßstab 1 : 100

ERDGESCHOSS



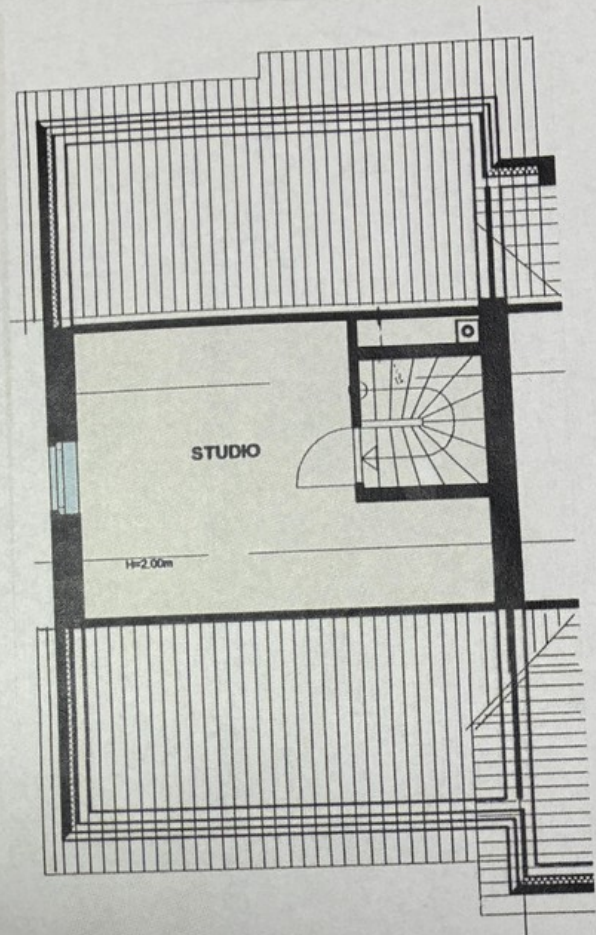
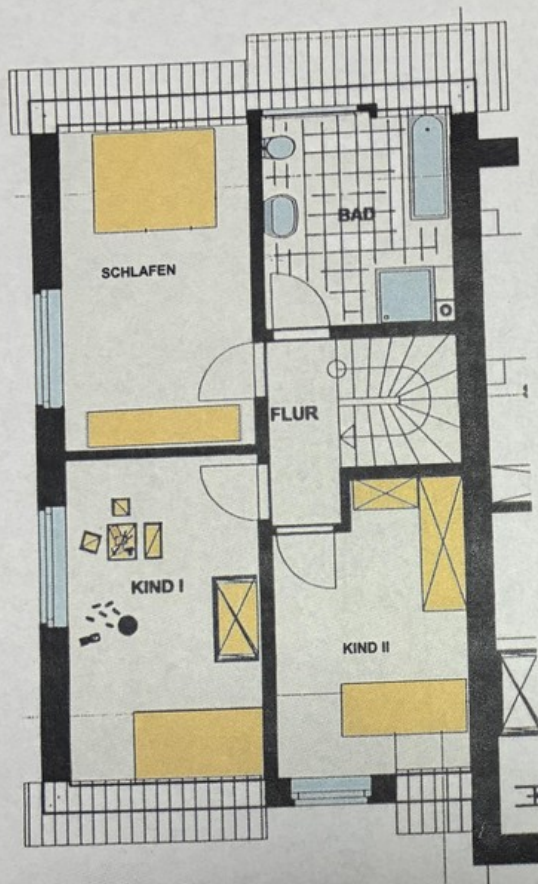
# Exposé - Grundrisse

Objekt 1883 G – Reihenendhaus in Gtl.-Avenwedde, Gertrudenweg

GRUNDRISSZEICHNUNGEN, Maßstab 1 : 100

DACHGESCHOSS

STUDIO



## WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

ERDGESCHOSS	
Wohnen	34,27 m <sup>2</sup>
Küche	10,63 m <sup>2</sup>
Diele	10,24 m <sup>2</sup>
WC	1,87 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt EG</b>	<b>57,01 m<sup>2</sup></b>

DACHGESCHOSS	
Kind 2 <sup>1</sup>	14,11 m <sup>2</sup>
Kind 1	11,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	13,22 m <sup>2</sup>
Bad	9,26 m <sup>2</sup>
Flur	3,11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt DG</b>	<b>51,45 m<sup>2</sup></b>

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 124,90 m<sup>2</sup> inkl. Studio ca. 16,44 m<sup>2</sup>.