

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gütersloh

**Nachhaltiges+modernes Wohnen, EFH incl. Einl.Whg,  
KFW55, top Lage, Energieeffizienz A+, WP mit TB**



Objekt-Nr. OM-465799

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **659.000 €**

33335 Gütersloh  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahmedatum	01.10.2026
Grundstücksfläche	476,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr schönes, äusserst gepflegtes und modernes Einfamilienhaus mit ebenerdiger Einliegerwohnung (separater Eingang). 2009 in massiver Bauweise 1 1/2 geschossig im KfW 55 Standard erbaut. Dank der Einliegerwohnung ( 31 qm ) mit eigener Terasse / Garten, behindertengerechtem Bad / WC ideal auch als Zweigenerationenhaus (z.B. ein Elternteil), als separates Geschäftsbüro / Praxis oder auch als Gäste / erw. Kinder Apartment nutzbar. Das Haus verfügt über einen sehr gepflegten nach südwest ausgerichteten Garten und wunderschöne glasüberdachte Terasse. Der KfW 55 Standard, die komfortable Dach-Photovoltaikanlage führen zusammen mit der Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen zu angenehmen niedrigsten Energiekosten. Aktueller Energieausweis von Juni 2025, Energieeffizienzklasse A+, Kennwert 25 kWh

## Ausstattung

Enthalten sind eine sehr gepflegte Einbauküche in der Hauptwohnung, sowie eine Küchenzeile in der Einliegerwohnung, der Hauswirtschaftsraum verfügt über einheitliche Schränke für die Verstaueung / Bevorratung der Haushaltsgeräte und notw. Utensilien. Ein Keller ist nicht vorhanden, dafür genügend Stauraum im Dachgeschoss, welches sich über die gesamte Hausfläche grosszügig dimensioniert. Die Qualität der verwendeten Ausstattungen ist durchgängig sehr hochwertig. Fliesen, Laminat, bodentiefe Fenster, Hebeschiebetüren zu den Terrassen (Naturstein), z.T. elektrische Rollläden, etc. sind tadellos. Badmöbel sind z.T. ersetzungsbedürftig.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Lage

Ruhige Lage, in einer 7 kmh Spielstrasse. Sehr schöner im Grünen gelegener Bereich mit stilvollen und eleganten Einfamilienhäusern in Nähe der Bertelsmann Hauptverwaltung.

Infrastruktur, Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten fussläufig in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

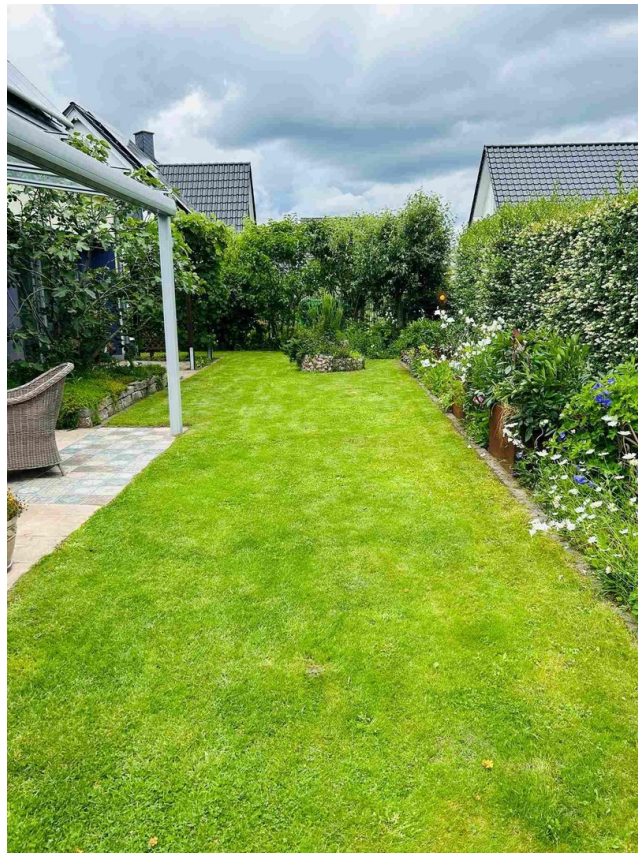
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



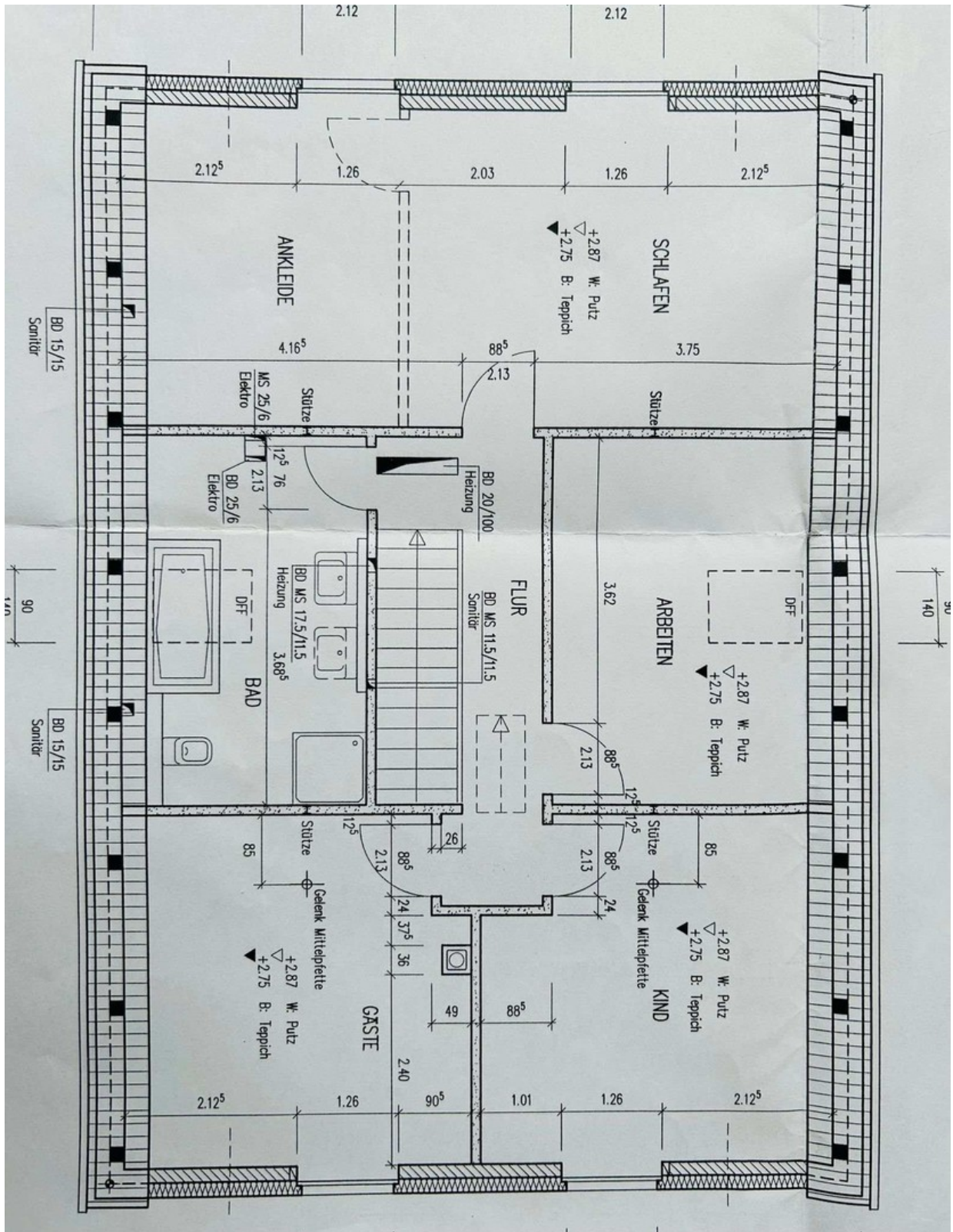
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

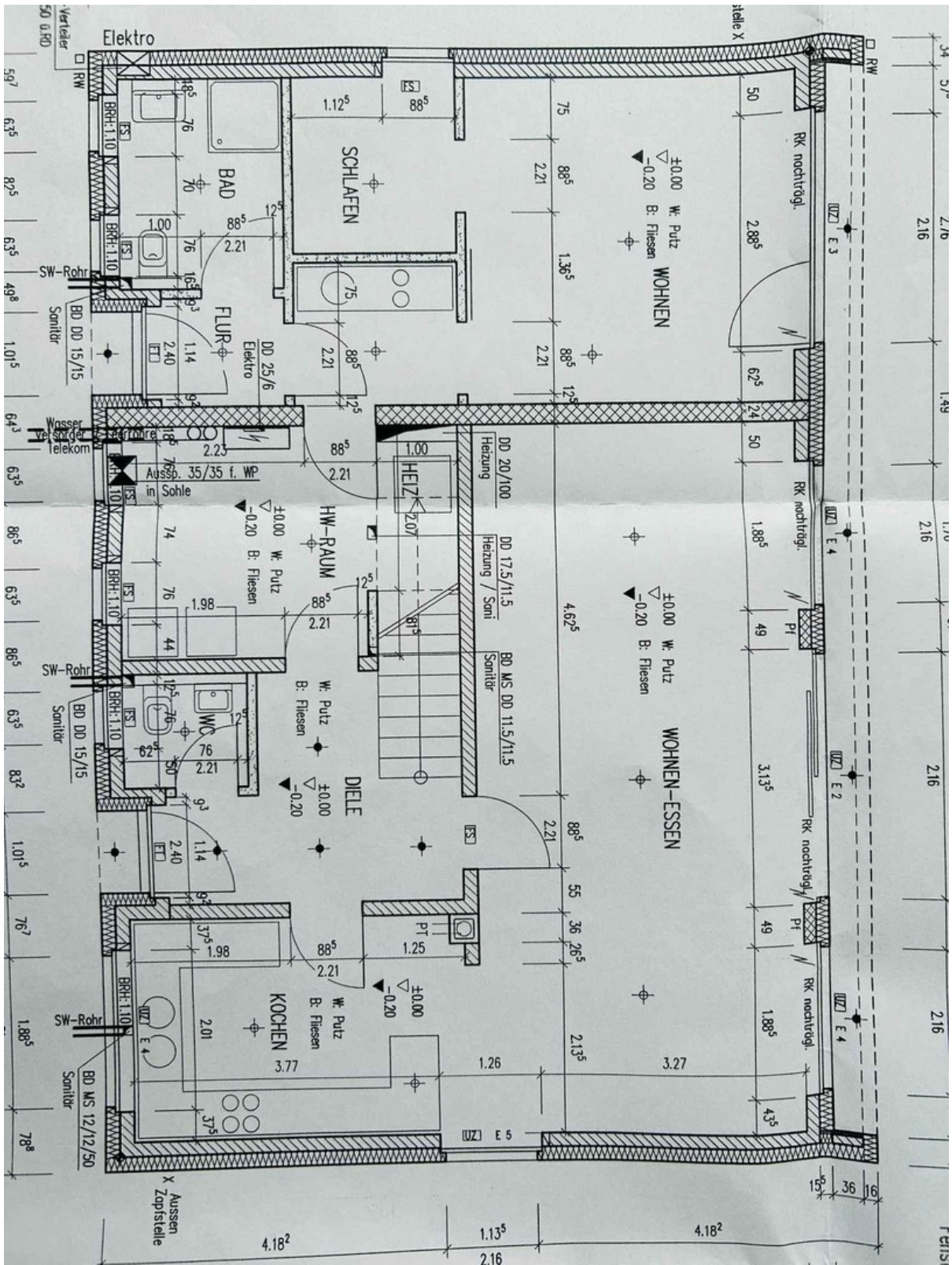


# Exposé - Grundrisse



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Terrasse+sonst.