

Gütersloh – Ebbesloh

# Ebenerdiges Architektenhaus auf traumhaftem Waldgrundstück zwischen Gütersloh & Steinhagen

Objektnummer: 24220026

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 397.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236,89 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 3.773 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24220026 - 33334 Gütersloh – Ebbesloh

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

Objektnummer: 24220026 - 33334 Gütersloh – Ebbesloh

## Auf einen Blick

Objektnummer	24220026
Wohnfläche	ca. 236,89 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	397.500 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 24220026 - 33334 Gütersloh – Ebbesloh

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	143.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.02.2031	Energieeffizienzklasse	E
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24220026 - 33334 Gütersloh – Ebbesloh

## Die Immobilie



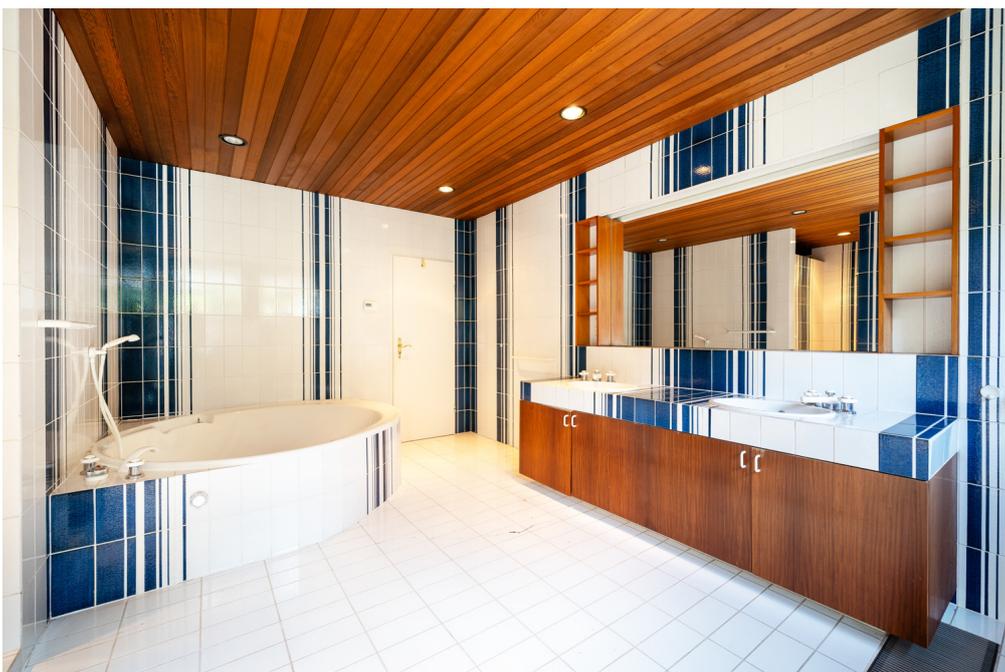
Objektnummer: 24220026 - 33334 Gütersloh – Ebbesloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220026 - 33334 Gütersloh – Ebbesloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220026 - 33334 Gütersloh – Ebbesloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220026 - 33334 Gütersloh – Ebbesloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220026 - 33334 Gütersloh – Ebbesloh

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam Telefon: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0171 - 34 52 59 9 Ebenerdiges Architektenhaus auf traumhaftem Waldgrundstück zwischen Gütersloh & Steinhagen Auf einem ca. 3.773 m<sup>2</sup> großen Waldgrundstück gelegen, wurde im Jahr 1963 dieses außergewöhnliche Haus erbaut und perfekt in den traumhaften Kiefernwald integriert. Umgeben von Feldern und Wäldern eines Landschaftsschutzgebietes, einem kleinen Teich sowie einem Bachlauf ist hier Ruhe und absolute Privatsphäre garantiert. Der ca. 237 m<sup>2</sup> große Bungalow besticht durch sein offenes und großzügiges Raumkonzept - Liebhaber von moderner und geradliniger Architektur kommen hier voll auf ihre Kosten. Der Blick durch die vollständige verglaste Südseite vermittelt Ihnen das Gefühl von Weite und Freiheit. Diese Immobilie verfügt über ein großes Wohn- und Esszimmer mit angrenzender Küche, 3 Schlafzimmer, Masterbad mit Badewanne, Dusche und Tageslicht sowie ein Gäste-WC. Das große Arbeitszimmer kann problemlos in zwei Räume unterteilt werden. Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit angrenzender Vorratskammer befindet sich direkt neben der Küche. Über das Esszimmer gelangen Sie zur Hauptterrasse - sie verspricht Ihnen wunderbare Momente - alleine in und mit der Natur, bei Familienfeiern oder aber bei Grillfesten mit Freunden. Die zweite, teilüberdachte Terrasse geht über die gesamte Wohnzimmerfront und lässt Sie auch bei Nieselregen im Trockenen die Natur erleben. Abgerundet wird diese Liegenschaft und das weitläufige Gelände mit einer Garage mit angrenzendem Carport, welches durch den integrierten Kamin auch als überdachte Terrasse genutzt werden kann. Dieses wunderbare Haus hat viel Potenzial und wartet auf liebevolle Menschen, die sich in der Natur zuhause fühlen und die Ruhe zu schätzen wissen. Jetzt liegt es ganz an Ihnen - wir freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können. Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 24220026 - 33334 Gütersloh – Ebbesloh

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten

- fantastisches Waldgrundstück, Felder und Wiesen in der Umgebung
- Architektenhaus Baujahr 1963
- ruhige Wohnlage
- ca. 3.773 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 237 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- riesige Fensterfronten
- mehrere Schlafzimmer
- Arbeitszimmer ca. 45 m<sup>2</sup>
- großzügiger offener Koch-Wohn-Essbereich mit Terrassenzugang
- Kamin im Wohn-Essbereich
- geräumiges Tageslichtbadezimmer mit Dusche & Wanne
- Gäste-WC
- Carport (durch den Kamin auch als Terrasse nutzbar)
- 1 Garage
- Freiplätze auf dem Grundstück
- kleiner Gartenteich
- kleiner Bachlauf am Rand des Geländes

### ERDGESCHOSS

- Eingangsbereich/Diele
- Küche
- Vorratsraum
- Essbereich
- Wohnzimmerbereich
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer
- Kinderzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Gäste-WC
- Carport (durch den Kamin auch als Terrasse nutzbar)
- Garage

Objektnummer: 24220026 - 33334 Gütersloh – Ebbesloh

## Alles zum Standort

Gütersloh, ein starker Standort in Ostwestfalen. Erleben Sie diese Stadt als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsstandort. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung. Die ansässigen Unternehmen stellen rund 55.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann, Tönnies, Beckhoff, Nobilia, Nagel und Claas sind weltweit bekannt. Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Golf, Tennis, Reiten oder Wandern stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Von hier aus können Sie eindrucksvolle Ausflüge in den nahegelegenen Teutoburger Wald, in den Gartenschaupark Rietberg, in die Flora Westfalica in Rheda-Wiedenbrück, ins Theater in Gütersloh oder in die OWL Arena in Halle (Westf.) sowie an viele andere besondere Orte machen - Entschleunigung ist hier anregend leicht! Die naheliegenden Städte der Umgebung erreichen Sie zeitnah, in ca. 30 Minuten Bielefeld und in ca. 40 Minuten Paderborn. Die Autobahnen A2 und A 33 liegen wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das Umland. Der nächstgelegene Flughafen ist der etwa 45 Kilometer von Gütersloh entfernte Flughafen Paderborn / Lippstadt. Das Gütersloher Stadtgebiet verfügt über ein gut ausgebautes Stadtbusnetz. Der Hauptbahnhof ist mit einer guten Verbindung an den Nah- und Fernverkehr angeschlossen.

Objektnummer: 24220026 - 33334 Gütersloh – Ebbesloh

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2031. Endenergieverbrauch beträgt 143.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24220026 - 33334 Gütersloh – Ebbesloh

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3 Gütersloh  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)