

## Doppelhaushälfte in Gütersloh

**Charmante Doppelhaushälfte mit  
optionalem Baugrundstück!**



Wir ♥ Immobilien



**Keine Käuferprovision!**

**Objekt-Nr. 3264**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **285.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Speckenheuer  
Telefon: 05246 9297380

33335 Gütersloh  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1928
Grundstücksfläche	400,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	6,00
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas

Übernahme	sofort
Zustand	gepflegt
Badezimmer	3
Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1928 bietet eine einzigartige Kombination aus historischem Flair und großzügigem Raumangebot und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> plus weiteren Nutzflächen. Die Grundstücksfläche beträgt ca. 400 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem einladenden Wohnzimmer, einem großzügigen Schlafzimmer, einer gemütlichen Küche mit Zugang zur Terrasse sowie einem modernisierten Bad. Im Anbau befinden sich eine weitere Küche und ein sanierungsbedürftiges Bad nebst einem Abstellraum und Zugang in den Garten.

Über dem Anbau befinden sich in der Zwischenebene zwei individuell nutzbare Zimmer, welche nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten sind.

Im Obergeschoss erwartet Sie ein gemütliches Wohnzimmer, das nahtlos in ein Esszimmer übergeht – der perfekte Ort für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Eine gut ausgestattete Küche, ein Badezimmer und ein Flur vervollständigen diese Etage.

Der ausgebauter Spitzboden bietet weitere praktische Nutzungsmöglichkeiten und ist wie die Zwischenebene nicht in der angegebenen Wohnfläche aufgeführt.

Im Keller befindet sich Platz für Waschmaschine, Heizung, Vorrat und Co. Über eine Kelleraußentreppe gelangen Sie auf die Terrasse.

Der Garten, der an die Terrasse grenzt, ist je nach Bedarf ein wahres Paradies für Naturliebhaber. Er ist vollständig eingezäunt und verfügt über ein gemütliches Gartenhaus – ideal für laue Sommerabende oder als Hobbyraum.

Im Garten befindet sich ein Baugrundstück (ca. 409 m<sup>2</sup>), welches zu einem Preis von € 125.000,- dazu erworben werden könnte. Eine positiv entschiedene Voranfrage für ein Einfamilienhaus mit Garage der Stadt Gütersloh liegt uns vor. Auf dem Grundstück befindet sich z.Zt. eine Doppelgarage und ein Gartenhaus.

## Ausstattung

zwei Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 135 m<sup>2</sup> Wfl. + ausgebauter Nutzflächen über dem Anbau und im Spitzboden, teilweise Fenster erneuert, Bad mit großer Dusche im EG 2011 erneuert, Glasfaseranschluss, Stadtwasser, ggfls. Doppelgarage und Gartenhaus, Baugrundstück mit positiv entschiedener Voranfrage (ca. 409 m<sup>2</sup>) kann zum Preis von € 125.000,- erworben werden.

Angaben zum Energieausweis: BA, 326,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gasbrennwerttherme (BJ 2003), BJ 1928, Kl. H

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten

## Sonstiges

365 Tage im Jahr, 24 Stunden am Tag:

Im Regelfall erhalten Sie nach Angabe Ihrer Daten sofort ein Exposé von uns per E-Mail gesendet.

Sollte Ihre Anfrage einmal nicht innerhalb kürzester Zeit beantwortet sein (bitte schauen Sie auch in Ihren SPAM-Ordner), bitten wir Sie, erneut Kontakt zu uns aufzunehmen.

Alles Weitere finden Sie unter [www.smk.immobilien](http://www.smk.immobilien)

## **Lage**

In zentraler Lage von Gütersloh – Friedrichsdorf befindet sich diese geschichtsträchtige und fast 100jährige Doppelhaushälfte. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Schulen und Kindergärten sind im Ort oder in den nahe gelegenen Städten Bielefeld und Gütersloh gut zu erreichen. Ideale Anbindungen an den Fernverkehr sind durch den Anschluss an die A33 sowie die A2 gegeben.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	326,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Gartenansicht



# Exposé - Galerie



Frontansicht



Hausansicht



# Exposé - Galerie



Doppelgarage



Garten



# Exposé - Galerie



Garagenhof