

Gütersloh – Avenwedde

# Gepflegte Doppelhaushälfte in Sackgassenlage | Gütersloh-Avenwedde

Objektnummer: 24220028

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 357.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94,61 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 239 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24220028 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24220028 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24220028
Wohnfläche	ca. 94,61 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Bezugsfrei ab	05.09.2024
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	357.500 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24220028 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	145.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.08.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993



Objektnummer: 24220028 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220028 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie





Objektnummer: 24220028 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220028 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

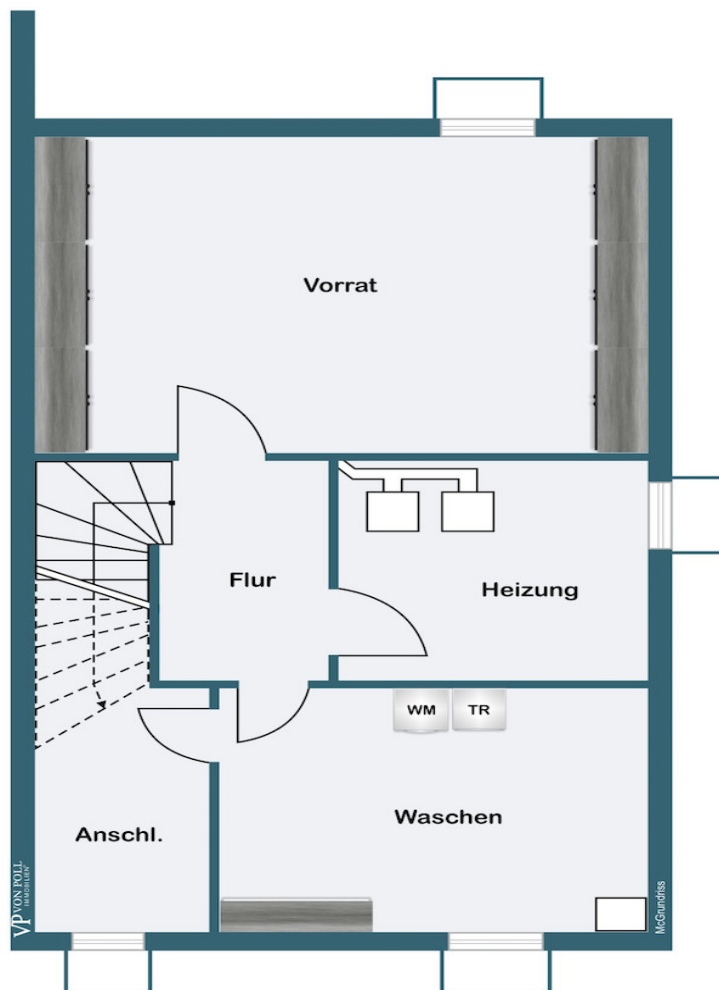
## Die Immobilie



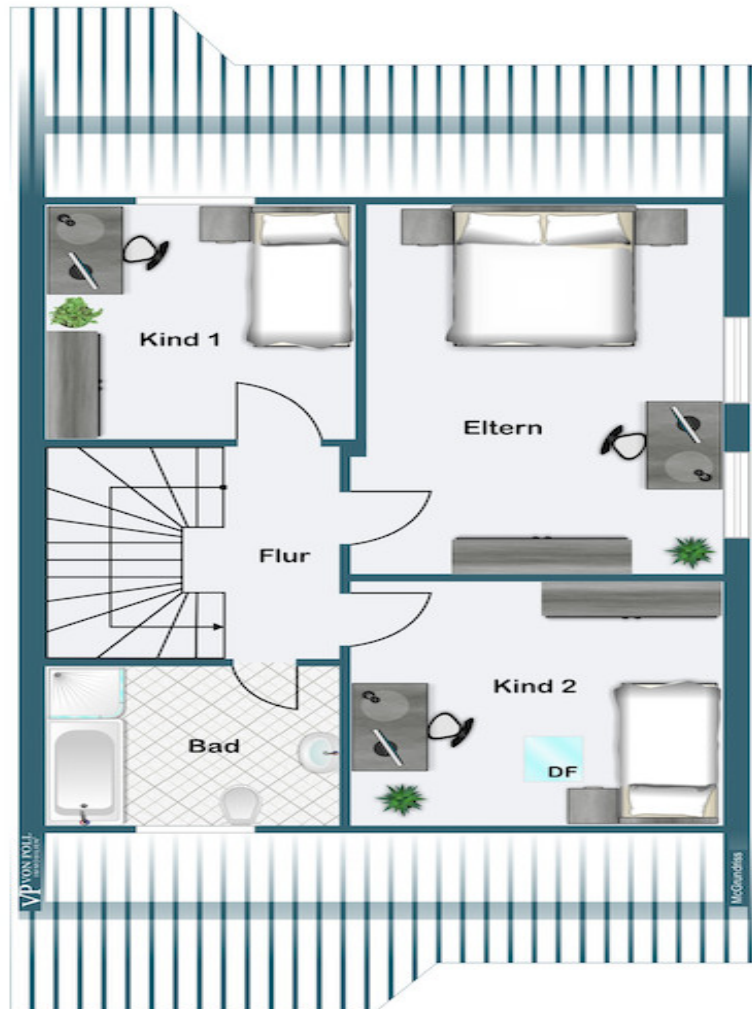


Objektnummer: 24220028 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.



Objektnummer: 24220028 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Philipp Schremmer & Laura Stolke Telefon: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 60 48 77 39 Gepflegte Doppelhaushälfte in Sackgassenlage | Gütersloh-Avenwedde Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1993 verfügt über die perfekte Kombination aus einem gemütlichen Wohnambiente und durchdachter Architektur. Auf einem Grundstück von ca. 239 m<sup>2</sup> stellt sich diese Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 95 m<sup>2</sup> dar, die sich über drei Etagen erstreckt und sowohl für Familien als auch für Paare ein komfortables Zuhause bietet. Das Erdgeschoss Das Erdgeschoss dieser Doppelhaushälfte heißt Sie mit einem überdachten Eingangsbereich willkommen, anschließend gelangen Sie in die helle und große Diele, die den zentralen Zugang zu allen Räumen auf dieser Ebene bietet. Das Herzstück dieser Etage ist das geräumige Wohn-Esszimmer. Durch die großen Fensterfronten gelangt viel Tageslicht in den Raum und der direkte Zugang zum Garten verbindet harmonisch Innen- und Außenbereich. Es schließt sich die Einbauküche mit E-Geräten an, der ideale Ort für gemeinsame Mahlzeiten und entspannte Stunden. Das tageslichtdurchflutete Gäste-WC komplementiert dieses Angebot. Das Dachgeschoss Hier befinden sich die privaten Rückzugsräume der Immobilie. Entscheiden Sie, wer die 3 Schlafzimmer beziehen soll. Denkbar wäre auch ein Gästezimmer oder ein Homeoffice. Zusätzlich sorgt das Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne für Ihr Wohlbefinden. Der Spitzboden bietet Ihnen zusätzlichen Stauraum. Der Keller Die Immobilie verfügt über einen Vollkeller mit einem Heizungs-/Technikraum und einer neuen Gasheizung aus 2023, einem Wasch- und Trockenkeller, sowie einem großen Hobbyraum, der zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten aufweist - ein Fitnessraum oder doch lieber eine Wellnessoase? Der Außenbereich Eine Garage mit Zugang in den Garten und ein weiterer Stellplatz in der Einfahrt bieten ausreichend Parkmöglichkeiten. Der Garten ist pflegeleicht angelegt und kann über einen Hausbrunnen mit Wasser versorgt werden. Verweilen Sie hier auf der überdachten Terrasse mit einer praktischen Markise und genießen Sie Ihren Feierabend. Jetzt liegt es ganz an Ihnen - uns gefällt, was wir sehen und wenn es Ihnen auch so geht, 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: 24220028 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten

- Doppelhaushälfte
- Baujahr 1993
- Grundstück ca. 239 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 95 m<sup>2</sup>
- massive Bauweise
- Klinkerbauweise
- 4 Zimmer
- überdachter Eingangsbereich
- heller Dielenbereich
- Einbauküche mit E-Geräten
- Wohn-Esszimmer mit Außenzugang in den Garten
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit Badewanne & Dusche
- Rollläden im gesamten Haus, teilweise elektrisch
- Vollkeller
- Gasheizung, 2023 erneuert
- überdachter Terrassenbereich mit elektrischer Markise
- Hausbrunnen für die Gartenbewässerung
- gemauerte Fertigarage mit einem Stellplatz und Zugang in den Garten
- weiterer PKW-Stellplatz in der Einfahrt

### ERDGESCHOSS

- Diele
- Küche
- Wohn-Esszimmer mit Gartenzugang
- Gäste-WC

### DACHGESCHOSS

- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche & Wanne

### KELLERGESCHOSS

- Heizungskeller/Technik
- Wasch- und Trockenkeller
- Hobbyraum

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: 24220028 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## 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: 24220028 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 145.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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: 24220028 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## 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)