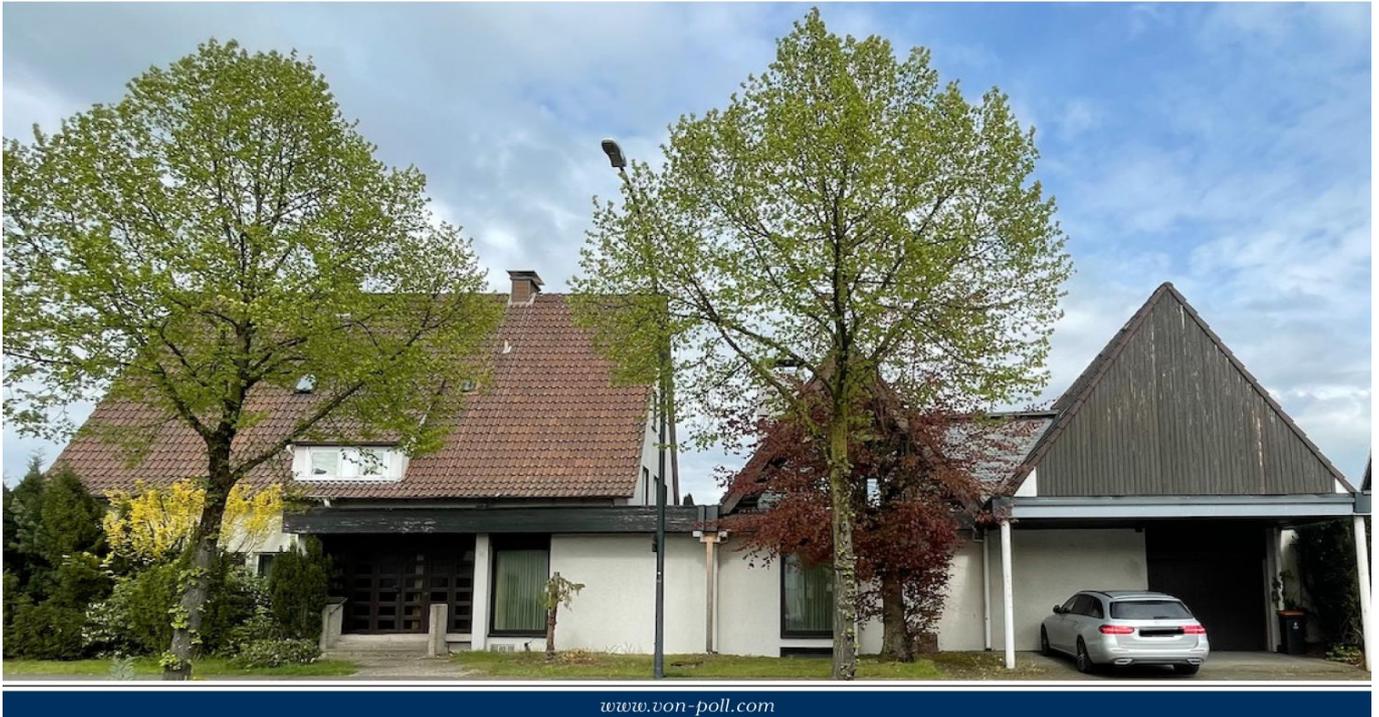


Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

# Interessantes Investitionsobjekt mit Potenzial | Gütersloh-Avenwedde

CODE DU BIEN: 23220043



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

PRIX D'ACHAT: 515.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 355 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 16 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## En un coup d'œil

|                        |   |
|------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 23220043  |
| Surface habitable      | ca. 355 m <sup>2</sup>                              |
| Type de toiture        | à deux versants                                     |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement                                 |
| Pièces                 | 16  |
| Salles de bains        | 5   |
| Année de construction  | 1956  |
| Place de stationnement | 2 x Abri de voitures, 4 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| Prix d'achat                 | 515.000 EUR  |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Modernisation / Rénovation   | 1995   |
| État de la propriété         | A rénover  |
| Technique de construction    | massif   |
| Surface de plancher          | ca. 0 m <sup>2</sup>   |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

CODE DU BIEN: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## Informations énergétiques

|  |                      |
|--|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage  | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 21.03.2033           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                              |                             |
|------------------------------|-----------------------------|
| Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique   |
| Consommation<br>d'énergie    | 214.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Classement<br>énergétique    | G                           |

CODE DU BIEN: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

# La propriété



### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registernummer: NW-2023-004303664 2

**Energiebedarf** Treibhausgasemissionen 51,50 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **214,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **333,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Aufbauhinweise gemäß GEG:**

|   |  |
|---|--|
| Zuluftwärmeverlust: <input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4101-13<br>Energieeffiziente Qualität der Gebäudedichte: <input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18199<br>Luftdichtheitsprüfung: <input checked="" type="checkbox"/> nach § 10 GEG (Phonolplattverfahren)<br>Sanierung des Wärmebrückenrisikos: <input checked="" type="checkbox"/> eingetragene<br>Sanierungsmaßnahmen nach § 10 Absatz 4 GEG | Außenwärmegedämmung: <input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4101-13<br>Energieeffiziente Qualität der Gebäudedichte: <input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18199<br>Luftdichtheitsprüfung: <input checked="" type="checkbox"/> nach § 10 GEG (Phonolplattverfahren)<br>Sanierung des Wärmebrückenrisikos: <input checked="" type="checkbox"/> eingetragene<br>Sanierungsmaßnahmen nach § 10 Absatz 4 GEG |
|---|--|

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** (Erfassungsbasis in Innenräumen) **214,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien\*** Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 2 GEG

| Art                          | Belegungsanteil | Anteil der Effizienzleistung |
|------------------------------|-----------------|------------------------------|
| Photovoltaik                 | 0%              | 0%                           |
| Windenergie                  | 0%              | 0%                           |
| Wasserkraft                  | 0%              | 0%                           |
| Geothermie                   | 0%              | 0%                           |
| Solarthermie                 | 0%              | 0%                           |
| Biomasse                     | 0%              | 0%                           |
| Wärmepumpe                   | 0%              | 0%                           |
| Wärmepumpe mit Erdwärme      | 0%              | 0%                           |
| Wärmepumpe mit Luftwärme     | 0%              | 0%                           |
| Wärmepumpe mit Wasserwärme   | 0%              | 0%                           |
| Wärmepumpe mit Abfallwärme   | 0%              | 0%                           |
| Wärmepumpe mit Abwasserwärme | 0%              | 0%                           |
| Wärmepumpe mit Abfallwärme   | 0%              | 0%                           |
| Wärmepumpe mit Abwasserwärme | 0%              | 0%                           |
| Wärmepumpe mit Abfallwärme   | 0%              | 0%                           |
| Wärmepumpe mit Abwasserwärme | 0%              | 0%                           |

**Möglichkeiten zur Einsparung\*** Die Anforderungen an Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 10 GEG oder ein Verfahren gemäß § 10 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 10 GEG in Verbindung mit § 10 GEG sind eingehalten.

Maßnahmen nach § 10 GEG in Kombination gemäß § 10 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 10 GEG werden mit ... % erfüllt.

Die Anforderungen nach § 10 GEG sind eingehalten.

**Vergleichswerte Endenergie\***

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG legt die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere hängt das berechnete Ergebnis von der Energieeffizienz des Gebäudes ab. Die angegebenen Referenzwerte der Tabelle sind die übliche Werte nach dem GEG im Vergleich zum Referenzgebäude (RG), die im Allgemeinen größer ist als die Wirkfläche des Gebäudes.

\* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
 \* für die Tabelle sind die Informationen in Teil 10 des Anhangs 2 GEG  
 \* für die Tabelle  
 \* für die Tabelle  
 \* für die Tabelle

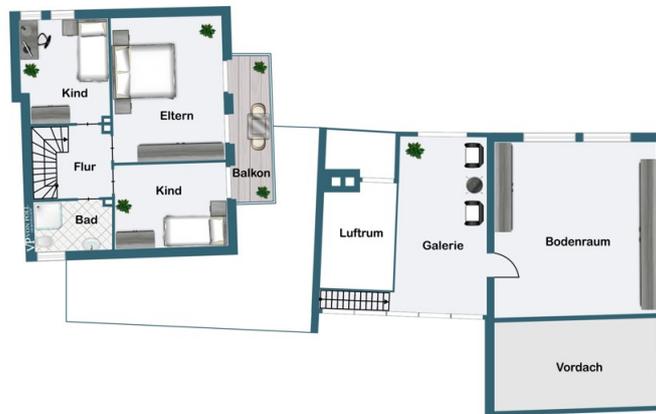
CODE DU BIEN: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

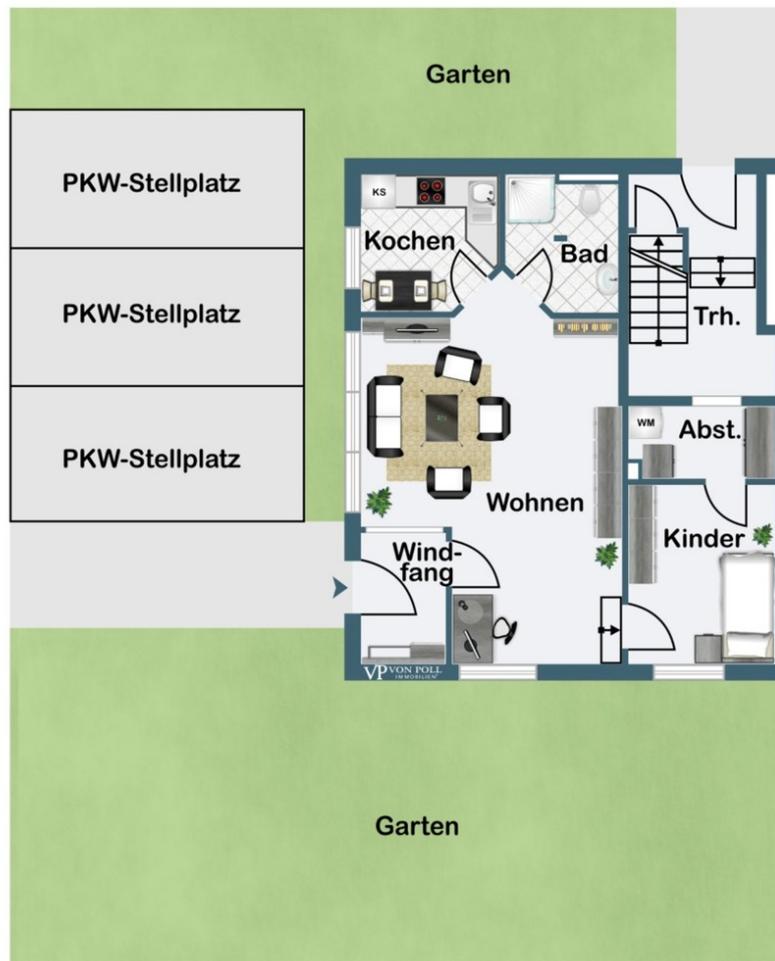
## La propriété



CODE DU BIEN: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde**

## Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Philipp Schremmer Shop: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 60 48 77 39 Interessantes Investitionsobjekt mit Potenzial | Gütersloh-Avenwedde Anleger und Großfamilien dürfen sich hier angesprochen fühlen. Die im Jahre 1952/1956 erbaute und 1995 modernisierte Liegenschaft braucht kluge Entscheidungen und den Wunsch, das Haus im alten Glanz erstrahlen zu lassen – hier sollten Sie einen zweiten Blick riskieren. Seinerzeit wurden hochwertige Materialien verbaut und auch, wenn das Haus eine Renovierung nötig hat, lohnt es sich Zeit und Geld zu investieren, um Altes zu erhalten und Neues zu erschaffen. Ob Sie Anleger das Mehrfamilienhaus renovieren und vermieten oder es als Familie für ein Mehrgenerationswohnen gestalten – es lohnt sich hier zu investieren. Sie sehen das Potenzial? Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten und der Telefonnummer bearbeitet werden. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her. 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.

CODE DU BIEN: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## Détails des commodités

### GESAMTFLÄCHEN

- ca. 700 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 355 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 16 Zimmer
- 5 Bäder
- Balkon
- Terrasse
- Gäste-WC
- Pool
- Kamin
- 1 Garage
- 2 Carports
- 4 Freiplätze

### WOHNHAUS

- ca. 220 m<sup>2</sup> Wohnflächen plus Ausbaureserven
- 10 Zimmer
- Küche
- 2 Bäder
- Gäste-WC
- Garage
- 2 Stellplätze
- Ausbaureserve
- Kellerausgangstreppe

### WOHNUNG 1

- ca. 51 m<sup>2</sup>
- 2 Zimmer
- Küche
- Duschbad

### WOHNUNG 2

- ca. 84 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Küche
- Bad
- Gäste-WC
- 3 Stellplätze

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.

**CODE DU BIEN: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde**

## Tout sur l'emplacement

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 46.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann 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.

CODE DU BIEN: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 214.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)