

Gütersloh – Avenwedde

# KEINE KÄUFERPROVISION | Gemütliches Einfamilienhaus mit zusätzlicher Nutzfläche | tolle Wohnlage

CODICE OGGETTO: 23220048

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 640 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23220048 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23220048 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23220048
Superficie netta	ca. 107 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Dieses Objekt wird für den Käufer provisionsfrei veräußert.
Modernizzazione / Riqualficazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 23220048 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	205.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.12.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 23220048 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23220048 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23220048 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23220048 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## La proprietà



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Kaufpreisvereinbarung zur Immobilie-Nr: 23 220 048**

**z. Hd.: Reinhold Daur**  
Mobil: +49 176 - 60 48 77 39 \* E-Mail: reinhold.daur@von-poll.com

Shop Gütersloh  
Berliner Straße 3 \* 33330 Gütersloh  
Tel.: +49 5241 - 21 19 99 0

**Der Käufer**  
Frau Barbara Ince  
Lerchenweg 22 33269 Beckum  
erklärt im Hinblick auf das Objekt Stephansweg 22, 33335 Gütersloh  
das Folgende:

1) Ich bin bereit, das o. g. Objekt zu einem Kaufpreis in Höhe von EUR 375.000,- zu erwerben.

2) Ich bitte die von Poll Immobilien GmbH, das Notariat  
in meinem Namen und auf meine Kosten mit der Erstellung eines Kaufvertragsbeurteils zu beauftragen.  
Die von Poll Immobilien GmbH hat mich darauf hingewiesen, dass hierdurch bereits Entwurfsgebühren des  
Notars entstehen, unabhängig davon, ob es zur Beurkundung des Kaufvertrages kommt.

3) Ein Notartermin soll vereinbart werden für \_\_\_\_\_ (Datum)

4) Ich versichere, dass die Finanzierung des Kaufpreises vollständig gesichert ist.

5) Ich habe Kenntnis darüber, dass das o.g. Objekt in verschiedenen Medien beworben / vermarktet wird und  
dass sich diese Publikationen - auch nach Abschluss des Kaufvertrages - solange weiterhin im Umlauf  
befinden können, bis sie durch eine aktuellere Ausgabe ersetzt werden.

6) Dieses Objekt wird für den Käufer provisorisch freigegeben.

GT 25.10.24  
Ort, Datum, Unterschrift  
Barbara Ince

**Der Verkäufer**  
Hildegard Becker, Elisabeth Schulte, Stephansweg 22, 33335 Gütersloh  
erklären im Hinblick auf das Objekt Stephansweg 22, 33335 Gütersloh  
das Folgende:

1) Wir sind bereit, das o. g. Objekt zu veräußern, 375.000,-

2) Wir sind mit einem Kaufpreis in Höhe von EUR 380.000,- einverstanden.

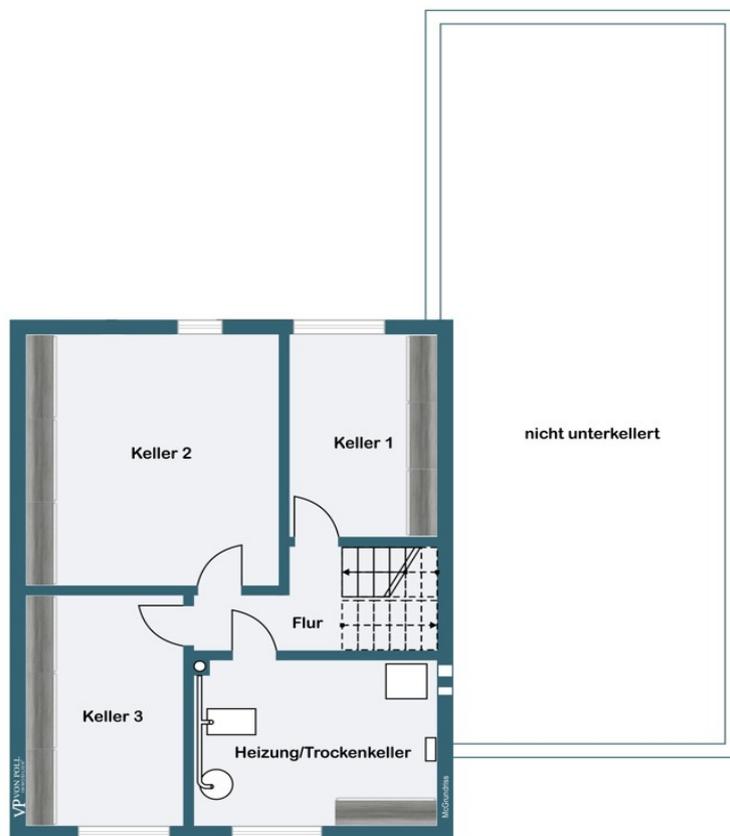
3) Ich bestätige nochmals, im Falle der Veräußerung der o.g. Immobilie, eine Maklerprovision an die von Poll  
Immobilien GmbH zu zahlen. Die Verkäuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten  
Kaufpreises. Die Maklerprovision ist fällig mit Abschluss eines wirksamen Kaufvertrages.

GT 25.10.24  
Ort, Datum, Unterschrift  
Hildegard Becker Elisabeth Schulte

Printed on Recycled Paper

CODICE OGGETTO: 23220048 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23220048 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

## Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Laura Stolke Telefon: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 60 48 77 39 KEINE KÄUFERPROVISION | Gemütliches Einfamilienhaus mit zusätzlicher Nutzfläche | tolle Wohnlage Hier können Sie Ihrer Kreativität in der Gestaltung freien Lauf lassen. Im Jahre 1977 wurde dieses Einfamilienhaus auf einer Grundstücksfläche von ca. 640 m<sup>2</sup> errichtet. Die zwei Etagen belaufen sich auf 6 Zimmer mit ca. 107 m<sup>2</sup> + ca. 28 m<sup>2</sup> wohnliche Nutzfläche im Souterrain, hinzu kommt die Nutzfläche des Dachbodens. Darüber hinaus ist das gesamte Haus mit Rollläden ausgestattet. Um eventuelle Umbauarbeiten zu erleichtern, verfügt das Haus über Betondecken. Das Erdgeschoss Es erwartet Sie zunächst ein überdachter Eingangsbereich und anschließend ein lichtdurchfluteter Dielenbereich. Es findet sich in der angrenzenden Küche genügend Platz für einen Frühstückstisch. Starten Sie Ihren Tag in einer gemütlichen Atmosphäre. Im großzügigen Wohn-Esszimmer empfangen Sie Ihre Gäste gerne oder verbringen hier Ihre Familienzeit. Das Obergeschoss Hier werden Ihnen zwei Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche und Wanne geboten und zusätzlich ein separates WC. Entscheiden Sie, wer von Ihren Familienmitgliedern welches Zimmer bezieht. Das Dachgeschoss Hier lässt sich zusätzliche Nutzfläche finden, hier können Sie Ihre Hobbyräumlichkeiten planen oder (Kinder) - Träume wahr werden lassen. Das Souterrain Im Untergeschoss wurden zusätzlich zwei Räume zur wohnlichen Nutzfläche ausgebaut, Sie haben einen schönen Fensterblick in den Garten. Hier findet sich zusätzlich Platz für weitere Schlafzimmer, Gästebereiche oder Homeoffices - Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf. Des Weiteren befindet sich ein Vorratskeller, ein Waschkeller und Technikkeller mit Heizung im Souterrain. Der Garten mit einem Teich und einem überdachten Freisitz lässt Ihnen viele Möglichkeiten zur Gartennutzung. Hinzu kommt eine Terrasse vor dem Haus. Die große Zufahrt bietet, zusätzlich zur Garage, weitere Stellplätze. Die Innenstadt von Gütersloh erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto. Bezugsfrei nach Vereinbarung 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.

**CODICE OGGETTO: 23220048 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

## Dettagli dei servizi

Das dürfen Sie erwarten

- Baujahr 1977
- Grundstück ca. 640 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 107 m<sup>2</sup>
- wohnliche Nutzfläche im Souterrain mit ca. 28 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer
- massive Klinkerbauweise
- Betondecken
- überdachter Eingangsbereich
- heller Dielenbereich
- separates WC
- Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- Souterrain mit zwei zusätzlichen Zimmern (wohnliche Nutzfläche)
- keine Schrägen im 1.OG
- Nutzfläche im DG - auch ausbaubar als wohnliche Nutzfläche
- Rollläden im gesamten Haus
- Gaszentralheizung
- großer Garten mit einem Teich und Terrassenbereichen
- überdachter Freisitz mit Blick auf den Teich
- eine Garage
- weitere Stellplätze auf dem Hof und in der Einfahrt

**CODICE OGGETTO: 23220048 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

## Tutto sulla posizione

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 zu vielen anderen besonderen Orten 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.

**CODICE OGGETTO: 23220048 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.12.2033. Endenergieverbrauch beträgt 205.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

CODICE OGGETTO: 23220048 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)