

Gütersloh – Avenwedde

# Klassisches ZFH inklusive teilbarem Baugrundstück

Objektnummer: 22220057



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

KAUFPREIS: 860.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 2.064 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

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

Objektnummer: 22220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Auf einen Blick

Objektnummer	22220057
Wohnfläche	ca. 196 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1910
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	860.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 22220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	273.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.11.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 22220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 22220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 22220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 22220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie





Objektnummer: 22220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 22220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut 0176 - 60 48 77 39  
Klassisches ZFH inklusive teilbarem Baugrundstück Viel Platz für ein  
Mehrgenerationswohnen und zusätzlich teilbarem Baugrundstück in Avenwedde. Das  
1910 errichtete Zweifamilienhaus steht auf einem ca. 2.064 m<sup>2</sup> großen und noch  
teilbarem Baugrundstück. Es wurde 1959/1960 um einen Anbau erweitert und verfügt  
über eine Gesamtwohnfläche von ca. 196 m<sup>2</sup> mit 9 Zimmern. Das klassische  
Zweifamilienhaus hat separate Eingänge. Der Seiteneingang führt Sie in die  
Erdgeschosswohnung, der vordere Haupteingang ist für die Obergeschoss- und auch  
Erdgeschosswohnung. Fangen wir mit der unteren Etage an: Insgesamt 4 Zimmer, die  
Sie durch geschickte Umbauten so gestalten können, dass 3 Schlafzimmer entstehen.  
Die große Wohnküche, mit Zugang zur Terrasse und Garten, könnte zum Wohnzimmer  
geöffnet werden, somit hätten Sie 3 Schlafbereiche oder Ihren Wünschen entsprechend  
Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer. Viel Spielraum um eigene Wünsche zu  
verwirklichen. Das Erdgeschoss hat ein Bad mit Badewanne und ein weiteres mit  
Dusche. Der Wintergarten liegt hinter den Garagen und findet über den geschlossenen  
Nebengang zwischen Haus und Garagen seinen Zugang, sowie durch die Garagen. Das  
Obergeschoss: Ebenso wie im Erdgeschoss könnten Sie durch geschickte Umbauten  
Ihre eigene Traumwohnung erschaffen - kein Muss - aber eine Möglichkeit. Es stehen  
Ihnen 4 Zimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne bestückt. Der  
Balkon geht über die gesamte Hausbreite der Etage und verspricht entspannte Stunden  
und Erholung vom Alltag. Der Garten ist weitläufig, eine kleine Gartenhütte verbleibt zur  
freien Einrichtung. Abgerundet wird das Angebot mit 3 Garagen, die sich in einem großen  
Innenraum befinden. Stellplätze finden sich in der Hofeinfahrt. Die Besonderheit an  
diesem Objekt: Durch das große Grundstück obliegt Ihnen die Möglichkeit hinter dem  
Haus zu bauen. Hier ergibt sich die Möglichkeit einer nochmaligen Teilung zur  
Entstehung weiterer Bebauung. Gerne erklären wir Ihnen bei einem Termin welche  
Gestaltung machbar ist. Das Inventar kann nach Absprache übernommen werden und ist  
im Kaufpreis enthalten. Bezugsfrei nach Absprache. Haben wir Sie neugierig gemacht?  
Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen. 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.

Objektnummer: 22220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Alles zum Standort

Avenwedde-Bahnhof, nur wenige Minuten von der Kreisstadt Gütersloh entfernt. Grundschule, Kindergärten, Apotheke und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind hier sehr gut zu erreichen. Im Nachbarort Friedrichsdorf befindet sich eine Waldorfschule. Der Bahnhof ist nur wenige Fußminuten entfernt. 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.

Objektnummer: 22220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.11.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 273.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910. Die Energieeffizienzklasse ist H.  
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: 22220057 - 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)