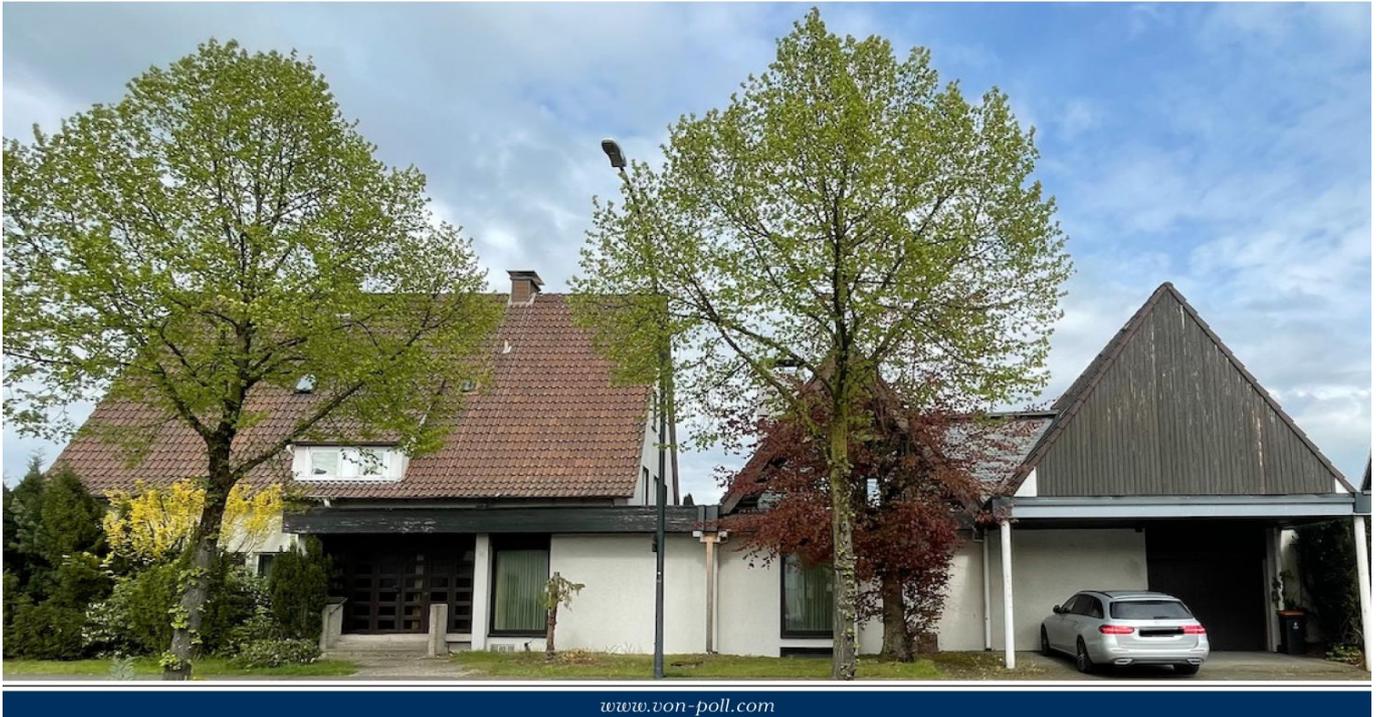


Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

# Interessantes Investitionsobjekt mit Potenzial | Gütersloh-Avenwedde

Objektnummer: 23220043



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

**KAUFPREIS: 515.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 355 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

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

Objektnummer: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## Auf einen Blick

Objektnummer	23220043
Wohnfläche	ca. 355 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	16
Badezimmer	5
Baujahr	1956
Stellplatz	2 x Carport, 4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	515.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1995
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	214.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.03.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

# Die Immobilie



**ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude**  
gemäß dem §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**    Registrierungsnummer: 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:**

<p><b>Zustandbeschreibung:</b></p> <p>Im Jahr 2023 (m<sup>2</sup>·a)    Aufbaugesamtheit 141,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</p> <p>Engepschle-Dachstuhl der Gebäudeteile 10,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</p> <p>Im Jahr 2024 (m<sup>2</sup>·a)    Aufbaugesamtheit 0,44 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</p> <p>Sonstige Wärmebrücken (z.B. Fensterrahmen)    <input type="checkbox"/> angegeben</p>	<p><b>Die Energiebedarfsberechnungen verwendeten Verfahren:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4108-13</p> <p><input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18599</p> <p><input type="checkbox"/> Regelung nach § 10 GEG (Photovoltaikverfahren*)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 10 Absatz 4 GEG</p>
---	---

---

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

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien\***    **Vergleichswerte Endenergie\***

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

Art	Belegungsanteil	Anteil der Effizienzsteigerung
Photovoltaik	%	%
Wärmepumpe	%	%
Solarthermie	%	%
Biomasse	%	%
Geothermie	%	%
Windenergie	%	%
Wasserkraft	%	%
andere	%	%

**Hinweise zum Einsparung\***

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 10 GEG oder die Ausschreibung gemäß § 10 Absatz 2 GEG erfüllt.

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

Maßnahme nach § 10 GEG in Kombination gemäß § 10 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um ... % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: ... %

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG stellt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere hängt das berechnete Ergebnis von der Angabe des Wärmebedarfs (z.B. Heizwert oder Brennwert) ab. Die angegebenen Referenzwerte der Tabelle sind die übliche Werte nach dem GEG im Quasi-stationären Zustand (QSZ), die im Allgemeinen größer ist als die Wirkfläche des Gebäudes.

\* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
\* Für die Tabelle muss bei Nichtanwendung in Teil 10 des GEG Absatz 2 GEG  
\* Art: Solarthermie, Wärmepumpe, Biomasse  
\* Art: Solarthermie, Wärmepumpe

Objektnummer: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

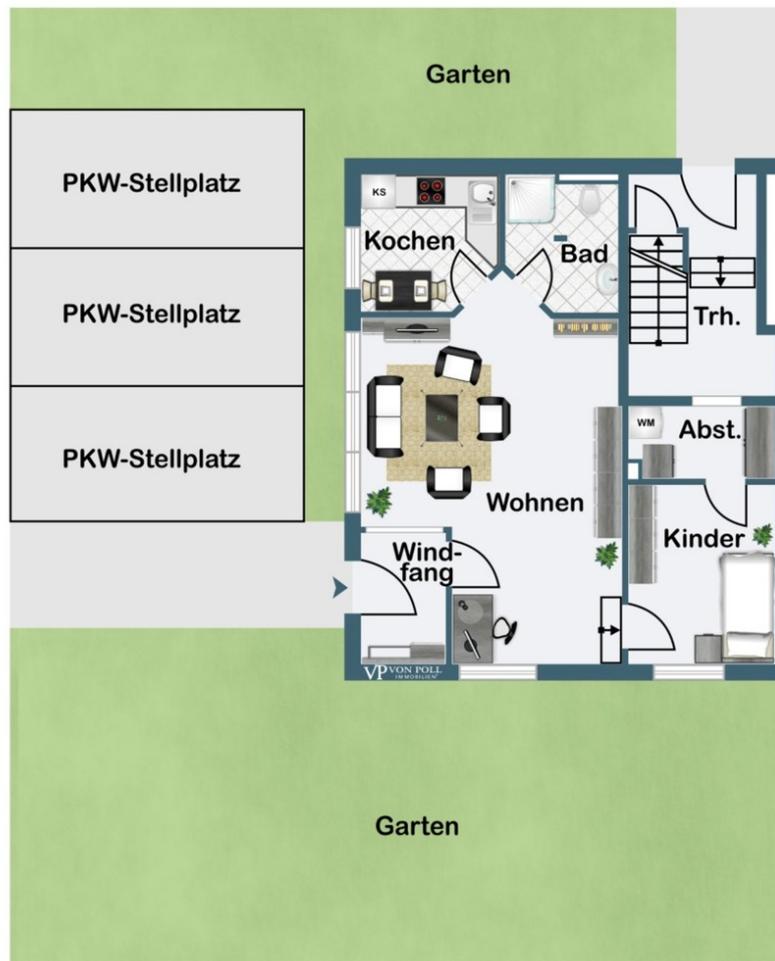
## Die Immobilie

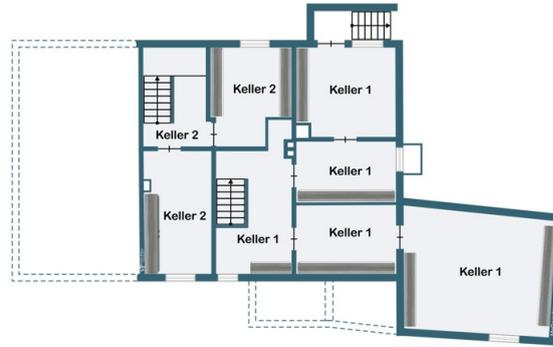


Objektnummer: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## 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: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## Ausstattung und Details

### 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.

Objektnummer: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – 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 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.

Objektnummer: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – 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)