

Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

# Interessantes Investitionsobjekt mit Potenzial | Gütersloh-Avenwedde

**CODICE OGGETTO: 23220043**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 515.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 355 m<sup>2</sup> • VANI: 16 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 700 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – 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: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23220043
Superficie netta	ca. 355 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	16
Bagni	5
Anno di costruzione	1956
Garage/Posto auto	2 x Carport, 4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	515.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	1995
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	214.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.03.2033	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

# La proprietà



**ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude**  
gemäß dem § 19 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>                  Baujahr: 2023 (m<sup>2</sup>·a)                  Energiequelle: Solarthermie, PV                  Sanierungsmaßnahmen: Dämmung, Fenstertausch, Lüftung</p>	<p><b>Zu Energiebedarfsberechnungen verwendeten Verfahren:</b>                  ☑ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4103-13                  ☑ Verfahren nach DIN V 18599                  ☑ Regelung nach § 19 GEG (Photovoltaikverfahren)                  ☑ 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\***

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 2 GEG

Art	Belegungsanteil	Anteil der Flächenverflechtung
Solarthermie	100%	100%
Photovoltaik	100%	100%
Wärmepumpe	0%	0%
Biomasse	0%	0%
Geothermie	0%	0%
Windenergie	0%	0%
Wasserkraft	0%	0%
andere	0%	0%

**Maßnahmen zur Einsparung\***

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 19 GEG oder die Ausführung gemäß § 19 Absatz 2 GEG erfüllt.

☑ Die Anforderungen nach § 19 GEG in Verbindung mit § 10 GEG sind eingehalten.  
 ☑ Maßnahmen nach § 19 GEG in Kombination gemäß § 10 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden erfüllt.  
 ☑ Die Anforderungen nach § 19 GEG sind erfüllt.

**Vergleichswerte Endenergie\***

Die GEG-Baut für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Entwurf zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere zeigen die unterschiedlichen Berechnungsverfahren unterschiedliche Ergebnisse für die Berechnung des Energiebedarfs. Die angegebenen Referenzwerte der Tabelle sind die üblichen Werte nach dem GEG im Vergleich mit dem Gebäude (NE), die im Allgemeinen größer ist als die Wirkfläche des Gebäudes.

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die GEG-Baut für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Entwurf zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere zeigen die unterschiedlichen Berechnungsverfahren unterschiedliche Ergebnisse für die Berechnung des Energiebedarfs. Die angegebenen Referenzwerte der Tabelle sind die üblichen Werte nach dem GEG im Vergleich mit dem Gebäude (NE), die im Allgemeinen größer ist als die Wirkfläche des Gebäudes.

\* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
 \* für die Tabelle nach der Normierung in Teil 6 des § 19 Absatz 2 GEG  
 \* für die Tabelle  
 \* für die Tabelle  
 \* für die Tabelle

CODICE OGGETTO: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

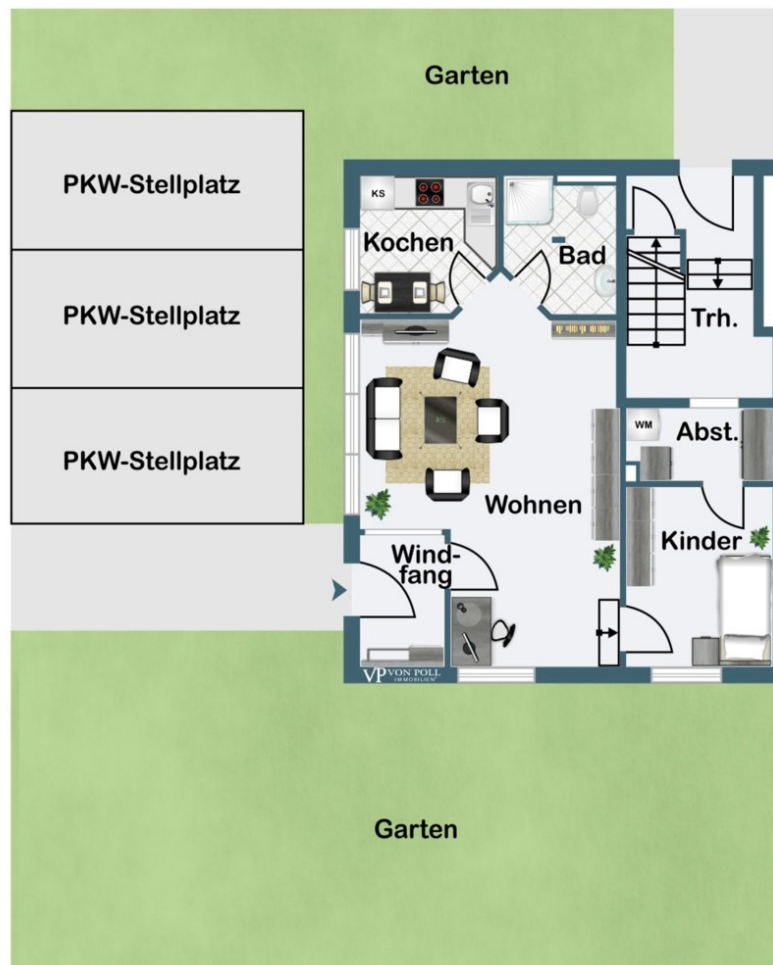
## La proprietà



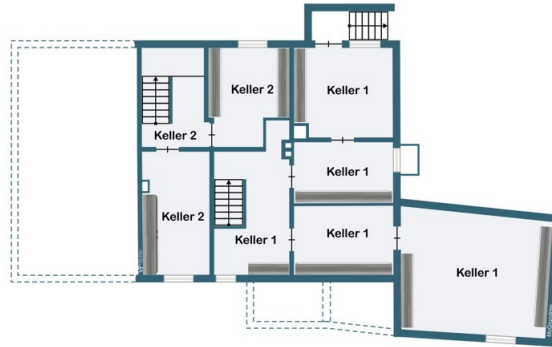
CODICE OGGETTO: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## 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: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde**

## Dettagli dei servizi

### 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.

**CODICE OGGETTO: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – 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 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.

**CODICE OGGETTO: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 23220043 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – 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)