

Gütersloh – Avenwedde

# Mehrgenerationenwohnen | großes Zweifamilienhaus in Avenwedde in kinderfreundliche Lage

Objektnummer: 25220020



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

KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 196 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 567 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

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

Objektnummer: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25220020   |
| Wohnfläche   | ca. 196 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 9          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1910       |
| Stellplatz   | 3 x Garage |

|                            |                                                     |
|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 395.000 EUR                                         |
| Modernisierung / Sanierung | 1990                                                |
| Bauweise                   | Massiv                                              |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 273.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 13.11.2032     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1910           |

Objektnummer: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Philipp Schremmer Telefon: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 60 48 77 39 Großes Zweifamilienhaus in kinderfreundlicher Wohnlage - viel Platz für ein Mehrgenerationswohnen Das 1910 errichtete Zweifamilienhaus steht auf einem ca. 555 m<sup>2</sup> großen Grundstück. 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. Das Obergeschoss: Ebenso wie im Erdgeschoss könnten Sie durch geschickte Umbauten Ihre eigene Traumwohnung erschaffen. 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 steht Ihnen zu freien Verfügung - erfüllen Sie sich Ihre Outdoor-Wünsche. Das Grundstück muss noch vermessen werden. Abgerundet wird das Angebot mit 3 Garagen und Freiplätzen in der Auffahrt. Die Besonderheit an diesem Objekt: 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: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten:

Großes Zweifamilienhaus in kinderfreundlicher Wohnlage - viel Platz für ein Mehrgenerationswohnen

ca. 555 m<sup>2</sup> - muss noch neu vermessen werden

ca. 196 m<sup>2</sup> Wohnfläche

9 Zimmer

EG Wohnküche

OG Küche mit Platz für Frühstückstisch

2 Bäder

Terrasse

Wintergarten

Balkon

Teilunterkellerung

3 Garagen

Freiplätze in der Auffahrt

ERDGESCHOSS

eigener Seiteneingang

Garderobe

Wohnküche mit Terrassenzugang

Wohnzimmer

Esszimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer/ Büro oder Gästebereich

Wintergarten

Tageslichtbad mit Dusche

Tageslichtbad mit Badewanne und WC

Heizungsraum

Öllager

2 Garagen

Stellplätze in der Einfahrt

OBERGESCHOSS

eigener Haupteingang

Garderobe

Küche

Tageslichtbad mit Badewanne und WC

4 Zimmer zur freien Verteilung

Balkon über die gesamte Hausbreite

SPITZBODEN

gedämmt

Abstellflächen oder Ausbaumöglichkeit

KELLERGESCHOSS

1 Kellerraum

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: 25220020 - 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: 25220020 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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