

Gütersloh - Avenwedde

# Platz für Pläne – 6 Zimmer, Garten & viele Möglichkeiten | Avenwedde - Amt | Erbpacht

Objektnummer: 26220024



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

**KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 158,22 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 614 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26220024 - 33335 Gütersloh - Avenwedde**

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

Objektnummer: 26220024 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

## Auf einen Blick

Objektnummer	26220024	Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnfläche	ca. 158,22 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6		
Schlafzimmer	5		
Badezimmer	1		
Baujahr	1982	Modernisierung / Sanierung	2011
Stellplatz	2 x Garage	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26220024 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.04.2036	Energieeffizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26220024 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220024 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220024 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220024 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220024 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

## Die Immobilie



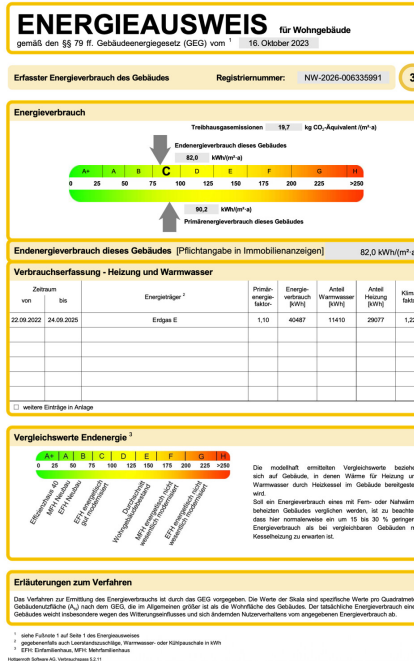
**Objektnummer: 26220024 - 33335 Gütersloh - Avenwedde**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220024 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

# Die Immobilie



**Objektnummer: 26220024 - 33335 Gütersloh - Avenwedde**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

Platz für Pläne - 6 Zimmer, Garten & viele Möglichkeiten | Avenwedde - Amt |  
Erbpacht

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1980 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 614 m<sup>2</sup> viel Raum für die ganze Familie. Die Immobilie befindet sich in Gütersloh-Avenwedde, in einer gewachsenen und kinderfreundlichen Wohngegend, rund 4 km von der Innenstadt entfernt. Das Haus bietet die Möglichkeit, es nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und zu gestalten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie eine freundliche Eingangsdiele mit Garderobennische - von hier aus gelangen Sie in alle Räume des Erdgeschosses - in das Gäste-WC, in einen praktischen Abstellraum für Alltagsgegenstände sowie in ein Zimmer zur freien Verfügung, das sich ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn-Essbereich mit einer Größe von ca. 42 m<sup>2</sup>. Von hier aus besteht der direkte Zugang zur Terrasse und in den Garten. Die Küche ist ebenfalls über die Diele erreichbar und verfügt zudem über einen direkten Zugang zum Wohn-Essbereich, was den Alltag angenehm und praktisch macht.

Im Obergeschoss befinden sich ein Flurbereich, vier Schlafzimmer sowie das große Familienbad mit Dusche. Zwei der Schlafzimmer verfügen über einen Zugang zum Balkon, der zusätzlichen Freiraum im Alltag schafft. Der Spitzboden bietet darüber

hinaus bei Bedarf weiteres Ausbaupotenzial, teilweise wurde der Ausbau bereits vorbereitet.

Der teilunterkellerte Bereich umfasst zwei Kellerräume - einen Heizungs- und Hausanschlussraum mit Waschbereich und einen weiteren Vorratskeller.

Dieser Außenbereich überzeugt mit einem pflegeleichten Garten, einer Terrasse und viel Platz für entspannte Stunden im Freien. Hier können Kinder spielen, während die Großen den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen lassen, gemeinsam grillen oder die Wochenenden mit Familie und Freunden genießen. Ob sonnige Nachmittage, gemütliche Abende oder ein geschützter Rückzugsort im Grünen - der Garten bietet viele schöne Möglichkeiten für den Alltag und die kleinen Auszeiten zwischendurch.

Das Einfamilienhaus wird durch zwei großzügige Garagen sowie zusätzliche Stellplätze auf der weitläufigen Hofeinfahrt vor den Garagen stilvoll ergänzt und bietet komfortablen Raum für mehrere Fahrzeuge.

Beheizt wird die Immobilie über eine Gasheizung, die im Jahr 2011 erneuert wurde.

Insgesamt handelt es sich um ein Haus mit solider Grundsubstanz, guter Aufteilung und viel Potenzial für Käufer, die ein Zuhause mit Platz, Garten und Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Einfamilienhaus persönlich vorstellen zu dürfen, und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

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.

**Objektnummer: 26220024 - 33335 Gütersloh - Avenwedde**

## Ausstattung und Details

### AUF EINEN BLICK

- Baujahr 1982
- ca. 614 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 158 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 6 Zimmer
- massive Bauweise
- großer Terrassenbereich mit Markise in südlicher Ausrichtung
- vorbereitetes Ausbaupotenzial im Spitzboden
- Treppenlift für ein altersgerechtes Zuhause
- Heizung von 2011 - Viessmann
- Doppelgarage mit Zugang in den Garten

### AUFTEILUNG

#### ERDGESCHOSS

- Dielenbereich mit Garderobe
- Küche
- Wohn- und Esszimmer
- Gäste-WC
- Abstellraum
- 1 Schlafzimmer, Gästebereich oder Homoffice

#### OBERGESCHOSS

- 4 Schlafzimmer zur freien Verfügung, 2 davon mit Balkonzugang
- Tageslichtbadezimmer mit Doppelwaschbecken & großer Dusche

#### SPITZBODEN

- vorbereitetes Ausbaupotenzial

#### KELLERGESCHOSS

- Vorratsraum
- Heizungs-/ Wasch und Technikraum

Erbpacht jährl. 2.136,00€, monatlich 178,00€

Erbbaurecht: Vertrag läuft noch bis 2078

Beleihungsgrenze liegt bei 80%

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.

Mögliche Renovierungskosten wurde bereits beim Kaufpreis berücksichtigt.

**Objektnummer: 26220024 - 33335 Gütersloh - 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 55.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann, Tönnies, Beckhoff, Nobilia, Nagel 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: 26220024 - 33335 Gütersloh - Avenwedde**

## Sonstige Angaben

### 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26220024 - 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)