Gütersloh – Avenwedde

# KfW Program 300 | COMMISSION-FREE | NEWLY BUILT TOWNHOUSE KfW40 with QNG seal | great residential location

***Property ID: 25220057***

**PURCHASE PRICE:** 440.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 120,11 $m^2$ • **ROOMS:** 4 • **LAND AREA:** 147 $m^2$

Property ID: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25220057 |
| Living Space | ca. 120,11 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2026 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 440.000 EUR |
| Condition of property | First occupancy |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use |

**Property ID: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Power Source | Air-to-water heat pump |
| Energy information | At the time of preparing the document, no energy certificate was available. |

**Property ID: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# The property

**Property ID: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# The property

**Property ID: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# A first impression

This property is presented to you by: Julian Daut, Philipp Schremmer & Laura Stolke Telephone: +49 5241 211 99 90 KfW Program 300 | COMMISSION-FREE | NEW CONSTRUCTION TOWNHOUSE KfW 40 with QNG Seal | Excellent Residential Location Six high-quality and energy-efficient townhouses are being built in this residential area. The houses are being constructed to the high-quality and energy-efficient KfW40 standard with QNG seal and will be ready for occupancy by summer 2026. The property, with approximately 1,147 m², will be divided according to the German Condominium Act (WEG). The individual plot sizes/special usage rights vary between approximately 119 m² and 257 m². The individual houses will have approximately 120 m² of living space and each will have 4-5 rooms. The properties are ideally suited for families and couples. One to two parking spaces will be assigned to each unit. For information about lucrative funding through the KfW Bank, please contact us. Would you like more information? We would be happy to arrange an appointment at our office. Please understand that we can only process written inquiries that include your full address and telephone number. A site visit can only take place with proof of financing. Should you require assistance with this, we would be happy to put you in touch with our colleagues at VON POLL FINANCE.

**Property ID: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# Details of amenities

Mit dieser Ausstattung können Sie rechnen:
- ruhige, grüne Wohnlage
- energieeffiziente Bauweise nach KfW40 Standard mit QNG-Siegel
- Fußbodenheizung mit Einzelsteuerung
- dreifach verglaste Fensterelemente
- zeitgemäß, ausgestattete Badbereiche
- private Parkplatzmöglichkeiten
- jedem Reihenhaus wird ein privater Gartenanteil mit Terrasse zugeordnet (nach "WEG" aufgeteilt)

Die Reihenhausübersicht sieht wie folgt aus:
REH. 1: ca. 120,12 m² Wohnfläche - 465.000 Euro - inkl. Stellplatz & privater Gartenanteil | ca. 257 m² Grundstücksfläche
RMH. 2: ca. 120,12 m² Wohnfläche - 440.000 Euro - inkl. Stellplatz & privater Gartenanteil | ca. 147 m² Grundstücksfläche
RMH. 3: ca. 120,12 m² Wohnfläche - 440.000 Euro - inkl. Stellplatz & privater Gartenanteil | ca. 148 m² Grundstücksfläche
RMH. 4: ca. 120,12 m² Wohnfläche - 419.000 Euro - inkl. Stellplatz & privater Gartenanteil | ca. 119 m² Grundstücksfläche
RMH. 5: ca. 120,12 m² Wohnfläche - 419.000 Euro - inkl. Stellplatz & privater Gartenanteil | ca. 119 m² Grundstücksfläche
REH. 6: ca. 120,12 m² Wohnfläche - 450.000 Euro - inkl. Stellplatz & privater Gartenanteil |ca. 207 m² Grundstücksfläche

Weitere Angaben zur Bau-/Leistungsbeschreibung werden Ihnen in einem persönlichem Gespräch zur Verfügung gestellt.
https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Förderprodukte/Wohneigentum-für-Familien-(300)/

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.

**Property ID: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# All about the location

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.

**Property ID: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# Other information

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.

**Property ID: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com