

Gütersloh - Avenwedde

Klassisches Zweifamilienhaus in Gütersloh- Avenwedde - viel Platz für Generationen

Property ID: 26220018

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143,08 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 604 m²

Property ID: 26220018 - 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: 26220018 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

At a glance

Property ID	26220018	Purchase Price	365.000 EUR
Living Space	ca. 143,08 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2011
Rooms	8	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1967		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26220018 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	369.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	09.03.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 26220018 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

The property



Property ID: 26220018 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

The property



Property ID: 26220018 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

The property



Property ID: 26220018 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

The property



Property ID: 26220018 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

The property



Property ID: 26220018 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

The property



Property ID: 26220018 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

The property



Property ID: 26220018 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

A first impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

Klassisches Zweifamilienhaus in Gütersloh-Avenwedde - viel Platz für Generationen

Das klassische Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1967 in Gütersloh-Avenwedde präsentiert sich auf einem rund 604 m² großen Grundstück als zeitloses Zuhause für zwei Generationen oder eine Familie mit flexiblem Raumbedarf.

Mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 143 m² und insgesamt acht Zimmern bietet das Objekt viel Platz und eine klare, zweigeschossige Struktur:

Jede Etage verfügt über eine Küche, ein Esszimmer sowie ein einladendes Wohnzimmer mit direktem Zugang - im Erdgeschoss zur Terrasse, im Obergeschoss zum Balkon. Insgesamt stehen vier Schlafzimmer zur Verfügung, die sich ideal als Rückzugsorte, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer nutzen lassen.

Das Erdgeschoss überzeugt mit einem praktischen Bad, das mit einer Dusche ausgestattet. Im Obergeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Badewanne, das zusätzlichen Komfort und Privatsphäre für die obere Wohneinheit schafft. Die Raumaufteilung ist klassisch und funktional, sodass sich moderne Grundrisse oder individuelle Modernisierungen problemlos umsetzen lassen.

Der Kellergeschossbereich ist durch einen separaten Außenzugang gut nutzbar. Jeder Partei steht ein eigener, privater Kellerraum zur Verfügung; ergänzt wird das Angebot durch einen Heizungskeller sowie einen gemeinschaftlichen Waschkeller

und einen Werkzeugkeller, die den Alltag praktisch unterstützen. Der Außenbereich mit Terrasse und Balkon lädt zum gemeinsamen Verweilen, Spielen oder Gärtnern ein und schafft angenehme Ruhepole für entspannte Stunden im Freien.

Dieses Haus eignet sich besonders für Käufer, die Wert auf eine solide Bausubstanz mit traditionellen Grundrissen legen und zugleich das Potential für individuelle Modernisierungen oder generationsübergreifendes Wohnen suchen. Die Lage in Avenwedde verbindet gute Anbindung an die Infrastruktur von Gütersloh, sodass Alltag und Freizeit sich hier gut vereinbaren lassen.

Der Außenbereich wurde liebevoll und zugleich praktisch gestaltet. Neben der sonnigen Terrasse bietet eine Garage mit integriertem Werkzeugbereich zusätzlichen Raum für Hobby, Stauraum und handwerkliche Arbeiten. Für die Gartenbewässerung steht ein hauseigener Brunnen zur Verfügung.

Die Obergeschoss-Wohnung ist derzeit vermietet.

Wir haben Ihr Interesse an dieser vielversprechenden Investitionsmöglichkeit geweckt? Dann freuen wir uns auf ein gemeinsames Kennenlernen.

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.

Property ID: 26220018 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

Details of amenities

AUF EINEN BLICK

- 1967 Baujahr
- ca. 143 m² Wohnfläche
- ca. 604 m² Grundstück
- zwei getrennte Wohneinheiten
- insgesamt 8 Zimmer
- jeweils 4 Zimmer, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Bad & Terrasse o. Balkon
- Dreifachverglasung im Obergeschoss
- 1 Garage
- hauseigener Brunnen zur Gartenbewässerung
- Vollkeller mit Kellerausgangstreppe
- je 1 privater Kellerraum
- gemeinschaftlich genutzter Waschkeller
- Heizungskeller
- kleiner Werkzeugkeller
- der Spitzboden bietet zusätzliche Aufbewahrungsmöglichkeiten
- OG-Wohnung vermietet 385,00 € Nettokaltmiete / Monat

Den Spitzboden erreichen wir über die Bodeneinschubtreppe im Treppenhaus. Hier wurden ca. 2011 die Sparren nachträglich gedämmt.

Die Einbauküche im Erdgeschoss ist bereits im Kaufpreis inkludiert.

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: 26220018 - 33335 Gütersloh - Avenwedde

All about the location

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. Die nahegelegene Bushaltestelle in ca. 100 m Entfernung wird regelmäßig vom Bus angefahren; dieser fährt in rund 20 Minuten zum Gütersloher Hauptbahnhof.

Property ID: 26220018 - 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

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

Property ID: 26220018 - 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