

Gütersloh – Avenwedde

# Familien(t)raum - so möchten Sie wohnen!

???????? ??: 24220059

RESERVIERT



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

???? ??: 620.000 EUR • ??: ca. 200 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 859 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

?? ??? ??????

???????? ??????????	24220059	????? ???????	620.000 EUR
????????????	ca. 200 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	????????????? ??????	?????????????	????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ??????????	3	????? ??????????????	2017
??????????	1	?????????	?????????
????? ??????????????	1993	?????????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????	?????????	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	12.06.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	E
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	1992
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	



???????? ??????????: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

?? ?????????



???????? ??????????: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

?? ?????????





???????? ??????????: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

?? ?????????



???????? ??????????: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

?? ?????????





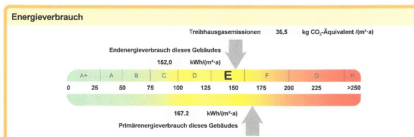
???????? ?????????: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

?? ????????



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer: NW-2024-005156991      3

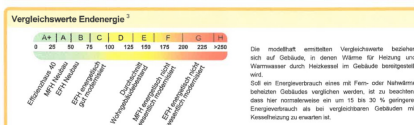


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 152,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	bis	Energetische <sup>1)</sup>	Primärenergieverbrauch <sup>2)</sup>	Anteil Heizung <sup>3)</sup>	Anteil Warmwasser <sup>3)</sup>	Klimasonderwert	
21.09.2019	19.09.2023	Erdgas E	1,10	130101	25726	104373	1,16

weitere Einträge in Anlage



**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Bilanz sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch dieses Gebäudes weicht insbesondere wegen des Völlerungsverhaltens und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1)</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2)</sup> größtenteils durch kontrollierbare, Warmwasser- oder Kühlgeschäfte in kWh  
<sup>3)</sup> EPW: Erdgasheizung, MW: Heizkesselheizung  
 Hinweis: Bei einem Kfz-Verbrauchswert > 100

???????? ??????????: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

?? ?????????



???????? ??????????: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

??? ?????? ???????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut & Julian Daut

Telefon: 05241 - 211 99 90

»Familien(t)raum« - so möchten Sie wohnen!

Dieses charmante, 1993 erbaute Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige massive Klinkerbauweise, großzügige Raumaufteilung und einladende Wohlfühlatmosphäre. Auf einem ca. 859 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses stilvolle Zuhause eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer inklusive einer beeindruckenden Empore.

Das Erdgeschoss

Diese Immobilie heißt Sie im hellen und großzügigen Eingangsbereich willkommen. Die Einbauküche hat Potenzial für eine offene Raumgestaltung. Das angrenzende Wohn-Esszimmer bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und punktet mit großen Fenstern, die den Raum mit Tageslicht fluten. Ein direkter Zugang zur Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Entspannen ein.

Der Hauswirtschaftsraum erweist sich als funktionaler Helfer im Alltag und verfügt über einen weiteren Zugang zur Terrasse.

Ein Tageslicht-Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für wohlige Wärme und ein angenehmes Wohnklima.

Das Dachgeschoss

Auf dieser Etage erwartet Sie ein weiteres Highlight des Hauses: Die ca. 19 m<sup>2</sup> große Empore, die vielseitig nutzbar ist – sei es als Lesecke, Büro oder kreativer Rückzugsort.

Im geräumigen Schlafzimmer befindet sich ein direkter Zugang zur Loggia, von der aus Sie einen schönen Ausblick auf den liebevoll angelegten Garten genießen können. Das Tageslichtbad im Dachgeschoss mit Dusche, Badewanne und direktem Zugang zur Loggia überzeugt durch seine helle und einladende Atmosphäre.

Weitere Zimmer weisen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten auf - beispielsweise ein



Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Der Außenbereich

Die Garage bietet mit ca. 33 m<sup>2</sup> nicht nur ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug, sondern verfügt auch über einen überdachten Zugang in den Garten. Ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Hof rundet das Angebot ab.

Die ca. 3 Gehminuten entfernte Busanbindung bringt Sie sicher zum Hauptbahnhof / Innenstadt von Gütersloh.

Die Lage bietet ausreichend Möglichkeiten für verschiedenste Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Joggen, Radtouren oder entspannte Abendspaziergänge.

Ein perfektes Zuhause für die ganze Familie in ruhiger und begehrter Lage von Gütersloh-Avenwedde!

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen!

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.

???????? ??????????: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

???????????????????? ???? ????????????

Das dürfen Sie erwarten:

- Baujahr 1993
- Grundstück ca. 859 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer inklusive Empore
- überdachter & heller Eingangsbereich
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Geräumige Einbauküche
- Wohn-Esszimmer & Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Terrasse
- Fußbodenheizung im EG
- Empore mit ca. 19 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- 2 weitere Räume zur freien Gestaltung im DG
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne & Zugang zur Loggia
- teilweise elektrische Rollläden
- Gasheizung aus 2017 - Viessmann
- Fußbodenheizung im EG
- massive Klinkerbauweise
- 2-fach-Verglasung
- schön angelegter Garten mit einem Gartenteich
- Garage mit einem überdachten Zugang in den Garten
- Stellplatz auf dem Hof

AUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS:

- Entrée
- Gäste-WC
- Küche
- Wohn-Esszimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Hausanschlussraum

DACHGESCHOSS:

- Empore
- Gästezimmer
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer

- Loggia
- Heizungsraum

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.



???????? ??????????: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

??? ??? ??? ????????????

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.

???????? ??????????: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ??????????: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Schremmer

---

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

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

---

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