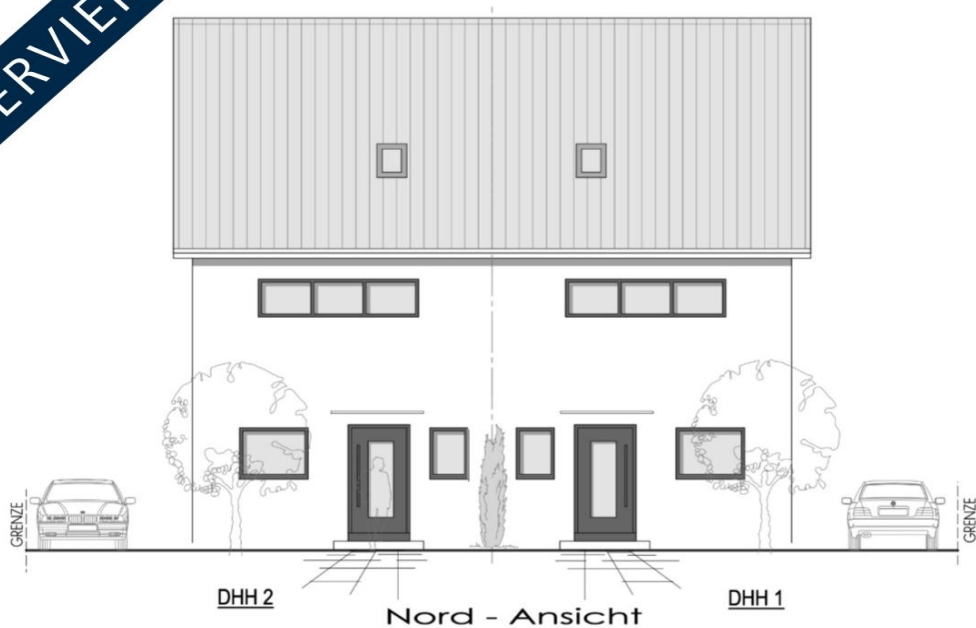


Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

# Baugrundstücke für Doppelhaushälften in ruhiger Wohnlage von Avenwedde - Bahnhof | ca. 322 - 325m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25220062

RESERVIERT



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

???? ??????: 110.000 EUR • ?????? ????: 324 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25220062 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ???????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

??????? ?????????: 25220062 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

?? ??? ??????

|                   |          |                |             |
|-------------------|----------|----------------|-------------|
| ??????? ????????? | 25220062 | ???? ??????    | 110.000 EUR |
|                   |          | ?????          | ????????    |
|                   |          | ?????????????? |             |

??????? ???????: 25220062 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

?? ????????

#### Wohnflächen

Projekt: 2025\_Avenwedde D#42  
Ersteller: Dueck  
Datum / Zeit: 28.08.2025  
Hinweis:

| Bezeichnung       | Funktion     | Nr    | Abmessungen | Wohnfläche [m²] |
|-------------------|--------------|-------|-------------|-----------------|
| Erdgeschoss       |              |       |             |                 |
| 101               | Diele        | 1     | 1.595*1.350 | 2,15            |
|                   |              | Summe |             | 2,15            |
| 102               | WC           | 1     | 1.565*1.075 | 1,68            |
|                   |              | Summe |             | 1,68            |
| 103               | HWR          | 1     | 2.450*1.105 | 2,71            |
|                   |              | Summe |             | 2,71            |
| 105               | Kochen/Essen | 1     | 3.420*0.250 | 0,86            |
|                   |              | 2     | 1.490*0.120 | 0,18            |
|                   |              | 3     | 2.105*1.740 | 3,66            |
|                   |              | 4     | 3.480*1.490 | 5,19            |
|                   |              | 5     | 3.230*0.205 | 0,66            |
|                   |              | 6     | 3.420*3.260 | 11,15           |
|                   |              | 7     | 0.900*0.090 | 0,08            |
|                   |              | 8     | 1.620*0.440 | 0,71            |
|                   | Summe        |       | 22,49       |                 |
| 106               | Wohnen/Essen | 1     | 4.850*4.060 | 19,69           |
|                   |              | 2     | 2.480*0.165 | 0,41            |
|                   |              | 3     | 4.350*1.250 | 5,44            |
|                   |              | Summe |             | 25,54           |
| Summe Erdgeschoss |              |       |             | 54,87           |

#### Wohnflächenberechnung Dachgeschoss | Doppelhaushälfte Gänsesweg in Gütersloh

Projekt: 2025\_Avenwedde  
Datum / Zeit: 28.08.2025

| Bezeichnung        | Funktion      | Nr    | Abmessungen           | Wohnfläche [m²] |
|--------------------|---------------|-------|-----------------------|-----------------|
| 105                | Schlafen      | 1     | 4.850*3.230           | 15,67           |
|                    |               | Summe |                       |                 |
| 106                | Kind 2        | 1     | 1.790*1.250           | 2,24            |
|                    |               | 2     | 0.0*0.140*0.140       | 0,01            |
|                    |               | 3     | 4.060*1.622           | 6,58            |
|                    |               | 4     | 0.0*4.060+3.389*0.671 | 2,90            |
|                    |               | Summe |                       |                 |
| Summe Obergeschoss |               |       |                       | 62,64           |
| Dachgeschoss       |               |       |                       |                 |
| 201                | Flur          | 1     | 1.970*1.033           | 2,04            |
|                    |               | Summe |                       |                 |
| 202                | Arbeiten      | 1     | 2.425*1.375           | 3,33            |
|                    |               | 2     | 3.645*1.450           | 5,29            |
|                    |               | 3     | 4.850*1.328           | 6,44            |
|                    |               | 4     | 0.0*4.850*1.428       | 3,46            |
|                    |               | 5     | 0*4.850*0.015         | 0,00            |
| Summe              |               |       | 18,52                 |                 |
| 204                | Abstellraum 1 | 1     | 2.425*0.498           | 1,21            |
|                    |               | 2     | 2.425*1.248           | 3,03            |
|                    |               | 3     | 0.0*4.850*1.428       | 3,46            |
|                    |               | 4     | 0*4.850*1.354         | 0,00            |
|                    |               | Summe |                       |                 |
| Summe Dachgeschoss |               |       |                       | 28,26           |
| Gesamtsumme        |               |       |                       | 134,87          |

??????? ???????: 25220062 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

?? ????????



??????? ?????????: 25220062 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## ??? ?????? ???????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

Baugrundstücke für Doppelhaushälften in ruhiger Wohnlage von Avenwedde - Bahnhof |  
ca. 322 - 325 m<sup>2</sup>

Die Grundstücke mit einer Größe von ca. 322- 325 m<sup>2</sup>, bestehend aus einem Flurstück,  
sind perfekt für Doppelhaushälften geeignet. Die umliegende Bebauung ist durch  
familiäre Wohnnutzung geprägt.

Das Grundstücke liegen im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes.

Eine Doppelhaushälfte ist bereits verbindlich reserviert. Wir suchen für unsere Käufer der  
zweiten Doppelhaushälfte ein passendes Gegenstück.

### DAS DÜRFEN SIE ERWARTEN:

Neubau einer Doppelhaushälfte mit ca. 125,13 m<sup>2</sup> Wohnfläche und  
ca. 7,70 m<sup>2</sup> Abstellbereich im Dachgeschoss.

5 Zimmer gesamt  
großer Küchen-Essbereich  
Wohnbereich  
3 Schlafzimmer  
Hauswirtschaftsraum  
Gäste-WC  
Familienbad  
Abstellraum im Dachgeschoss  
Stellplatz für PKW

Weitere Details besprechen wir gerne gemeinsam mit Ihnen und unserem Projektleiter  
bei einem Termin.

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.

Diese Angaben sind ohne Gewähr. Die beabsichtige Bebauung und Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist vom Erwerber direkt mit der Baubehörde zu klären.

??????? ???????: 25220062 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

## ??? ??? ??? ???????????

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.



??????? ?????????: 25220062 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – Avenwedde

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

#### 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.

??????? ???????: 25220062 - 33335 Gütersloh / Avenwedde – 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)