

Gütersloh – Avenwedde

Ankommen und Wohlfühlen - außergewöhnliche Wohnqualität in Ihrem Eigenheim

????????? ??????????: 25220086



www.von-poll.com

???? ??????: 1.200.000 EUR • ??????????: ca. 254,27 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 916 m²

???????? ??????????: 25220086 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

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

???????? ??????????: 25220086 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

?? ??? ??????

???????? ??????????	25220086	????? ???????	1.200.000 EUR
????????????	ca. 254,27 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3		
??????????	3		
????? ?????????????	1979	????? ?????????????	2005
?????? ?????????????	1 x ???????	????????? ??????????????	????????
		????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ?????????: 25220086 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	88.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	22.03.2031	?????????? ?????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1977

??????? ?????????: 25220086 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

?? ????????



???????? ?????????: 25220086 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

?? ?????????



???????? ?????????: 25220086 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

?? ?????????



??????? ???????: 25220086 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

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

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Julian Daut

Büro Gütersloh: 05241 - 211 99 90

Ankommen und Wohlfühlen - außergewöhnliche Wohnqualität in Ihrem Eigenheim

Diese außergewöhnliche Immobilie überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Materialien und modernste Haustechnik.

Bereits im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiges Gästebad, das mit edlem Deutsch-Jura-Naturstein ausgestattet ist. Hinter einer gemauerten und gefliesten Trennwand befindet sich eine großzügige Dusche mit Hand- und Regendusche. Der offen gestaltete Flur-, Küchen- und Essbereich im Erdgeschoss mit ca. 44 m² ist durchgehend mit hochwertigem Parkett aus amerikanischer Roteiche ausgelegt und bildet das kommunikative Herz des Hauses. Die exklusive Küche ist mit einer modernen Kochzeile ausgestattet, die unter anderem eine Spülmaschine, Wärmeschublade, Kombi-Dampf-Backofen, einen großen Kühlschrank (sämtliche Geräte von Miele) sowie einen sechsflammigen Gasherd mit Backofen der Marke SMEG umfasst. Ergänzt wird die Einbauküche durch einen modernen Quooker für Heißwasser- und Kohlensäurefunktion. Angrenzend befindet sich ein mit Holz befeuerter Kachelofen mit separatem Pizzaofen, der nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für besondere Atmosphäre sorgt.

Im Flur wurden die Garderobe sowie der Technikschränk mit der Beckhoff-Automation-Steuerung, Trafos und Sicherungen clever & platzsparend untergebracht.

Der beeindruckende Wohnbereich im Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 75 m² und kann bei Bedarf durch eine große, in die Wand eingelassene Schiebetür vom übrigen Wohnbereich abgetrennt werden. Er gliedert sich in einen gemütlichen Sitzbereich mit bodentiefem Schiebefenster und Blick in den Garten, einen separaten TV-Bereich sowie einen ca. 32,3 m² großen zusätzlichen Raum, der im Zuge der Sanierung im Jahr 2005 angebaut wurde. Dieser Anbau ist nicht unterkellert und besticht durch großflächige, bodentiefe Schiebefenster mit Westausrichtung sowie zwei deckenhohe, maßgefertigte Einbauschränke der Firma Lohmann aus Oelde.

Im Dachgeschoss verbindet der große Flurbereich mit Parkett aus amerikanischer Roteiche die einzelnen Räume. Über eine Deckenklappe mit integrierter Treppe gelangt man in den Spitzboden, der sich über die gesamte Hausfläche erstreckt. Neben den Zugängen zu Kaminen und Dach befinden sich hier auch die Installationen für die Klimatisierung der südlich gelegenen Räume des Obergeschosses.

Das großzügige Schlafzimmer mit ca. 20,7 m² und die offene Ankleide mit ca. 10,2 m² sind ebenfalls mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Die Ankleide verfügt beidseitig über eingebaute Schränke mit Schiebetüren aus Spiegel- und Glas. Vom Schlafzimmer aus hat man neben einer Dachgaube Zugang zu einer Dachterrasse, die sich über dem im Jahr 2005 errichteten Anbau befindet und eine Fläche von ca. 37,5 m² umfasst. Direkt vom Schlafzimmer aus erreichbar ist das luxuriöse Masterbad mit ca. 21,7 m². In die Trennwand zwischen Schlafbereich und Bad ist ein Gas-Kamin integriert, der von beiden Räumen aus sichtbar ist. Das Bad bietet einen großzügigen Waschtisch mit zwei eingelassenen Becken von Villeroy & Boch und beleuchtetem Kosmetikspiegel, eine freistehende Badewanne von Duravit sowie Toilette und Bidet von Villeroy & Boch. Die große Dusche ist mit Handbrause, Regendusche, Schwallbrause und Kneippschlauch ausgestattet. Der Boden ist - mit Ausnahme des Duschbereichs - mit Parkett versehen. Die Dusche selbst ist mit edlem Rosa-Perlino-Mosaik ausgelegt, ergänzt durch großformatige Recer-Roubion-Fliesen sowie bodentiefe Glaselemente.

Ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss dient als Büro mit ca. 16,4 m². Auch hier wurde Parkett verlegt. Auf der rechten Seite befinden sich deckenhohe, überwiegend abschließbare Einbauschränke. Links sind ein Bücherregal sowie ein neuwertiges Schrank-Klappbett integriert, das als zusätzliches Gästebett genutzt werden kann. Der Schreibtisch ist an der Stirnseite des Raumes mit Blick in den Garten platziert. Über eine Schiebetür ist das angrenzende kleine Schlafzimmer mit ca. 10,7 m² erreichbar, das ebenfalls mit Parkett ausgestattet ist. Das Bad im Obergeschoss mit ca. 9,7 m² ist mit Rosa-Perlino-Fliesen versehen und verfügt über einen Waschtisch mit eingelassenen Becken von Villeroy & Boch, einen beleuchteten Kosmetikspiegel, eine Toilette sowie eine Eckdusche. Halbhoch geflieste Wandbereiche mit Recer-Roubion-Fliesen sorgen für ein harmonisches Gesamtbild.

Die ca. 66 m² große Garage bietet Platz für zwei Fahrzeuge und verfügt über ein fünf Meter breites Garagentor, das ebenso wie die Beleuchtung per Schalter im Haus oder Funkfernbedienung gesteuert wird. Neben einem eigenen Waschbecken gibt es umfangreiche Lagerflächen für Kaminholz, Abfallbehälter, Gartengeräte sowie ausreichend Arbeitsfläche und zusätzlichem Kühlschrank. Fahrradhalterungen sind an zwei Wänden montiert. Eine automatische Entlüftungsanlage reguliert die Luftfeuchtigkeit und verhindert Kondensationsbildung. Über der Garage befindet sich ein Spitzboden, der über eine Bodenklappe erreichbar ist. Hier ist ein elektrischer Flaschenzug unterbracht. Von der Garage aus gelangt man direkt in den Garten und kann das Haus vollständig

umrunden.

Die Hofeinfahrt ist mit Naturstein gepflastert und wird gegenüber dem Haus durch eine hohe Eibenhecke mit integriertem Zaun begrenzt. Eine hochwertige Tor- und Türanlage der Firma Growi aus Rietberg mit elektrisch betriebem Schiebetor schließt das Grundstück nach außen ab und kann ebenfalls bequem vom Haus oder per Funk bedient werden.

Der liebevoll gestaltete Garten ist über mehrere Zugänge erreichbar und überzeugt durch ein durchdachtes Gestaltungskonzept. Ein großes doppelflügeliges Gartentor dient auch als Zugang für Gärtner und führt zu einem kleinen Carport für Gartengeräte oder Anhänger, dessen Dach begrünt ist.

Hohe Hecken, integrierte Zäune und moderne Aluminium-Sichtschutzelemente sorgen für Privatsphäre. Großzügige Natursteinpflasterflächen rund um das Haus bieten vielfältige Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, ergänzt durch einen separaten, mit gelbem Naturstein gepflasterten Sitzbereich, der im Sommer von einem fest verankerten Tucci-Sonnenschirm beschattet wird. Rasenflächen, Hecken und Beete sind vollständig mit einer automatischen Tropfbewässerung ausgestattet, die über die Beckhoff-Automation gesteuert und jahreszeitabhängig programmiert werden kann, ein Regensensor verhindert unnötige Bewässerung.

Ein automatischer Husqvarna-Rasenmäher sowie ein Akku-Rasenmäher können übernommen werden. Ein derzeit vorhandener, dezent integrierter Hundebauzug fügt sich harmonisch in die Gartengestaltung ein und wird durch gezielte Beleuchtung der Natursteinmauern stimmungsvoll in Szene gesetzt.

Dieses Haus eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die Familienleben, großzügige Räume und hochwertige Materialien schätzen und privaten Rückzug mit repräsentativem Empfang verbinden möchten. Gerne übersenden wir Ihnen unser Lang-Exposé und freuen uns auf ein persönliches Kennenlernen.

Diese Immobilie eignet sich ideal für anspruchsvolle Käufer, die großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein ruhiges Wohnumfeld zu schätzen wissen.

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.

???????? ??????????: 25220086 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

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

AUF EINEN BLICK

Baujahr 1979 / Kernsanierung 2005 inkl. Anbau

Grundstück ca. 916 m²

Wohnfläche ca. 254 m²

6 Zimmer

3 Schlafzimmer

2 Badezimmer

Gäste-WC + Dusche

2 Terrassen

Fußbodenheizung

3 Kamine

2 Saunen

Fitnessraum

Ankleidezimmer

große Dachterrasse

1 Doppelgarage

Glasfaseranschluss

Be- und Entlüftungsanlage

PV-Anlage

Alarmanlage

DAS DÜRFEN SIE ERWARTEN

Sicherheit:

- VSG (Verbund-Sicherheitsglas) Fenster im ganzen Haus, einschließlich Kellerfenster (Doppelverglasung, 6 mm, 6 mm plus Folie)
- Alle Fenster mit integrierten Glasbruchsensoren (Alarmspinne), die an die Alarmanlage gekoppelt sind.
- Alle Fensterrahmen aus Aluminiumprofilen der Firma Schüco mit abschließbaren Fenstergriffen und Schüco Pilzkopfzapfen.
- Kellerfenster und Dachschrägenfenster mit zusätzlichen Abus-Systemen gesichert.
- Alarmanlage der Firma Tannhäuser, Rietberg, mit eigenständiger Alarmmeldung an die Sicherheitsfirma
- Alarm Notschalter im Schlafzimmer, der direkt einen Notruf absetzt.
- Schiebetüren mit zusätzlicher mechanischer Sicherung von innen.
- Jeder Raum ist mit mindestens einem Rauchmelder (GeniusPlus) ausgestattet, die wichtigsten sind per Funk miteinander gekoppelt.
- Das Haus ist 2017 von der Polizei mit der Präventionsplakette des Netzwerkes

»Zuhause sicher« ausgezeichnet worden.

- Alle Türen im Haus haben eine rollstuhlgerechte Breite

Heizung:

- Solar-Brennwertkessel SolvisMax Gas 20kW mit Dachkollektor SolvisFera (5,16 m²).
- Die Heizung wurde jährlich gereinigt und gewartet (Firma DEG, Verl).
- EG und OG Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung.
- Alle Bäder mit schwenkbaren Raumheizkörpern (169 × 60 cm), zweimal Chrom, einmal weiß.
- KG Fußbodenheizung im Sport und Saunabereich mit Einzelraumsteuerung, zusätzlicher Wandheizkörper in einem Kellerraum.
- Sämtliche Leitungen wurden 2005 neu verlegt.

Zusätzliche Feuerstätten:

- moderner Kamin als Raumtrenner im Wohnbereich
- Gemauerter Kachelofen in der Küche mit separatem Brotbackofen, 4 kW Nennleistung, Holzbefuerung. v
- Gas-Kamin in der Trennwand zwischen Schlafzimmer und Haupt-Bad, von beiden Räumen aus einsehbar.

Wasser:

- Zentrale Wasserenthärtungsanlage
- Die Gartenbewässerung erfolgt über Stadtwasser, da das Grundwasser stark eisenhaltig ist und zu Verunreinigungen führt. Das Gartenwasser wird über einen eigenen Wasserzähler separat mit den Stadtwerken abgerechnet.
- Sämtliche Leitungen wurden 2005 neu verlegt.

Lüftungsanlage:

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, Reco-Boxx aeronom/Max
- Lüftungskanäle mit internen Schalldämpfern ausgestattet, dadurch keine Geräuschentwicklung.
- EG, OG und Saunabereich mit angrenzender Dusche sind an die Anlage angeschlossen.

Klimaanlage:

- Im EG und OG sind alle nach Süden ausgerichteten Räume mit einer Klimaanlage ausgestattet. Jeder Raum ist einzeln regelbar. Das Außengerät hat eine max. Leistung von 14 kW.
- Die Klimaanlage wurde jährlich gereinigt und gewartet (Firma Diestelkamp).

Luftbefeuchtung:

- Der Küchen- und zentrale Wohnbereich ist mit einer Luftbefeuchtungsanlage ausgestattet, die an sonnigen, kalten Wintertagen zum Einsatz kommt.
- Die Befeuchtungsanlage wurde jährlich gewartet (Firma Diestelkamp).

Elektro-Installation:

- Sämtliche Leitung wurden 2005 durch Elektro Beckhoff, Verl, neu verlegt.
- Die Ausstattung mit Steckdosen ist großzügig erfolgt.
- Zentrales LAN Schaltmodul im Keller mit unterbrechungsfreier Stromversorgung (USV).
- LAN-Anschlüsse im Büro (OG), Wohnbereich (EG) und Küche (EG)
- WLAN im gesamten Haus verfügbar.
- Zwei-Kanal Satelliten-Anlage mit TV-Anschlüssen im Sportkeller, Küche, Wohnbereich,

großem Schlafzimmer, kleinem Schlafzimmer und Büro.

- Das Haus ist mit einer zentralen, programmierbaren Steuerung von Beckhoff Automation ausgestattet.

Die Steuerung ermöglicht:

- Wählbare Beleuchtungsszenarien im und am Haus und Garten
- Dimmbare Lichtquellen
- Schaltbare Steckdosen
- Sonnenstands- und jahreszeitabhängige Steuerung der elektrischen Rollläden bzw. Lamellen
- Automatische Steuerung der Gartenbewässerung, inklusive Regensensor
- Zusätzlich manuelle Steuerung der Gartenbewässerung von Innen.
- Abwesenheitssteuerung, die selbstständig die Rollläden und wechselnde Beleuchtung im und am Haus regelt
- Automatische Meldung an Elektro Beckhoff bei Fehlfunktion

Keller:

- Der komplette Keller ist gefliest (Astor Petra beige 45/45 cm).
- Heizungsraum mit Heizung, Lüftungsanlage, Staubsaugeranlage und Befeuchtungsanlage.
- Vorratsraum mit eingebauten Schränken (können übernommen werden).
- Raum für Gefriertruhe, Gefrierschrank und Weinschrank.
- Saunaraum mit großer finnischer Sauna und kleinerer Infrarot-Sauna, beides Firma Everding, Herford. Der Saunaraum ist per Fußbodenheizung beheizbar.
- Angrenzend an Sport und Saunaraum ist eine große, voll geflieste Dusche mit Absaugung und großer Glastür.
- Waschkeller mit zwei gemauerten Sockeln, Waschbecken und Pumpensumpf, an den auch die Dusche angeschlossen ist. Im Waschkeller befinden sich geräumige Schränke für Putzmittel, etc. Die Schränke sind auf Rollen, um Zugang zum Pumpensumpf zu erhalten. Die Pumpe ist 2020 erneuert worden.

Unter der Treppe des EG ist der Schuhraum mit eingebauten Schuhregalen.

Treppenhaus:

- Das komplette Treppenhaus ist bis in OG mit Deutsch Jura ausgelegt (72/30 cm). Die Treppenstufen sind aus dem gleichen Material (3 cm stark).

Beschreibung:

Gästebad (7,8 m²) EG:

- Das Gästebad ist ebenfalls mit Deutsch Jura gefliest und besteht aus Toilette, Urinal und Waschtisch. In diesem Bereich sind die Wände halbhoch mit Deutsch Jura gefliest. Hinter einer gemauerten und gefliesten Trennwand befindet sich eine große Dusche mit Handduschkopf und Regendusche.
- Ein Durchbruch zum Wohnbereich ist leicht möglich (Sturz bereits vorhanden). So ist eine eigenständige, behindertengerechte Wohneinheit im EG möglich. Das Urinal fällt dann weg und wird durch den Waschtisch ersetzt.

Flur, Küche und Essbereich (43,8 m²) EG:

- Dieser Bereich ist durchgängig mit Parkettboden (amerikanische

Roteiche) ausgelegt.

- Die Küche besteht aus einer Kochzeile mit Spülmaschine (leise), Wärmeschublade, Kombi-Dampf/Backofen, großem Kühlschrank (alle Geräte von Miele), sechs-flammigen Herd mit Backofen (SMEG) und großem Spülbecken. Quooker mit heißem Wasser und Kohlensäurefunktion.
- Eine Kochinsel mit zusätzlichem Stauraum für Vorräte und Geschirr bildet den Übergang zum Essbereich.
- Angrenzend an den Küchenbereich ist der mit Holz zu befeuernde Kachelofen, der einen separaten Brotbackofen hat.
- Im Flur befindet sich eine bündig in die Wand eingebaute Garderobe sowie der Technikschränk im EG, der die Beckhoff Automation Steuerung, Trafos und Sicherungen enthält.

??????? ?????????: 25220086 - 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.

??????? ?????????: 25220086 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.3.2031.
Endenergiebedarf beträgt 88.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25220086 - 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