

Gütersloh – Avenwedde

# NESSUNA COMMISSIONE | CASA A SCHIERA DI NUOVA COSTRUZIONE KfW40 con sigillo QNG | ottima posizione residenziale

Codice oggetto: 25220059



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

PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120,11 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 119 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25220059                  |
| Superficie netta    | ca. 120,11 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 2026                      |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera     |

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto     | 419.000 EUR                                        |
| Casa                  | Villa a schiera                                    |
| Stato dell'immobile   | Prima occupazione                                  |
| Tipologia costruttiva | massiccio                                          |
| Caratteristiche       | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune |

Codice oggetto: 25220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Dati energetici

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento                                                                                       |
| Fonte di alimentazione     | Pompa di calore idraulica/pneumatica                                                              |
| Classe Energetica          | Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile. |

Codice oggetto: 25220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## La proprietà



Codice oggetto: 25220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## La proprietà



Codice oggetto: 25220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Una prima impressione

Questo immobile vi è presentato da: Alexander Klinitz, Philipp Schremmer e Laura Stolke Telefono: +49 5241 211 99 90 **SENZA COMMISSIONI** | **NUOVA CASA A SCHIERA** KfW40 con sigillo QNG | posizione residenziale tranquilla In questa zona residenziale sono in costruzione sei case a schiera di alta qualità ed efficienza energetica. Le case sono costruite secondo lo standard di alta qualità ed efficienza energetica KfW40 con sigillo QNG e saranno pronte per essere abitate entro l'estate 2026. L'immobile, di circa 1.147 m<sup>2</sup>, sarà suddiviso secondo la legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG). Le dimensioni dei singoli lotti/diritti d'uso speciali variano tra circa 119 m<sup>2</sup> e 257 m<sup>2</sup>. Le singole case avranno una superficie abitabile di circa 120 m<sup>2</sup> e ciascuna avrà 4-5 stanze. Gli immobili sono ideali per famiglie e coppie. A ciascuna unità saranno assegnati da uno a due posti auto. Contattateci per informazioni sulle interessanti opportunità di finanziamento tramite la KfW Bank. Desideri maggiori informazioni? Saremo lieti di fissare un appuntamento presso il nostro ufficio. Ti preghiamo di comprendere che possiamo elaborare solo richieste scritte che includano il tuo indirizzo completo e un numero di telefono. La visita può avvenire solo previa presentazione di una prova di finanziamento. Se hai bisogno di assistenza, saremo lieti di metterti in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE.

Codice oggetto: 25220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Dettagli dei servizi

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 Reihenhaushaus wird ein privater Gartenanteil mit Terrasse zugeordnet (nach "WEG" aufgeteilt)

Die Reihenhaushausübersicht sieht wie folgt aus:

REH. 1: ca. 120,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 465.000 Euro - inkl. Stellplatz & privater Gartenanteil  
| ca. 257 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

RMH. 2: ca. 120,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 440.000 Euro - inkl. Stellplatz & privater  
Gartenanteil | ca. 147 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

RMH. 3: ca. 120,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 440.000 Euro - inkl. Stellplatz & privater  
Gartenanteil | ca. 148 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

RMH. 4: ca. 120,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 419.000 Euro - inkl. Stellplatz & privater  
Gartenanteil | ca. 119 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

RMH. 5: ca. 120,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 419.000 Euro - inkl. Stellplatz & privater  
Gartenanteil | ca. 119 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

REH. 6: ca. 120,12 m<sup>2</sup> Wohnfläche - 450.000 Euro - inkl. Stellplatz & privater Gartenanteil  
| ca. 207 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Weitere Angaben zur Bau-/Leistungsbeschreibung werden Ihnen in einem persönlichem Gespräch zur Verfügung gestellt.

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.

Codice oggetto: 25220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Ulteriori informazioni

**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.

Codice oggetto: 25220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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