

Gütersloh – Avenwedde

Offene Besichtigung - Samstag, 28.06.2025 von 11-15:00 Uhr - Dompfaffenstraße 13, GT-Avenwedde

CODE DU BIEN: 25220020



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 395.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 196 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 567 m²

CODE DU BIEN: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220020
Surface habitable	ca. 196 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	1910
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	395.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	1990
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	13.11.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	273.50 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1910

CODE DU BIEN: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

La propriété



CODE DU BIEN: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

La propriété



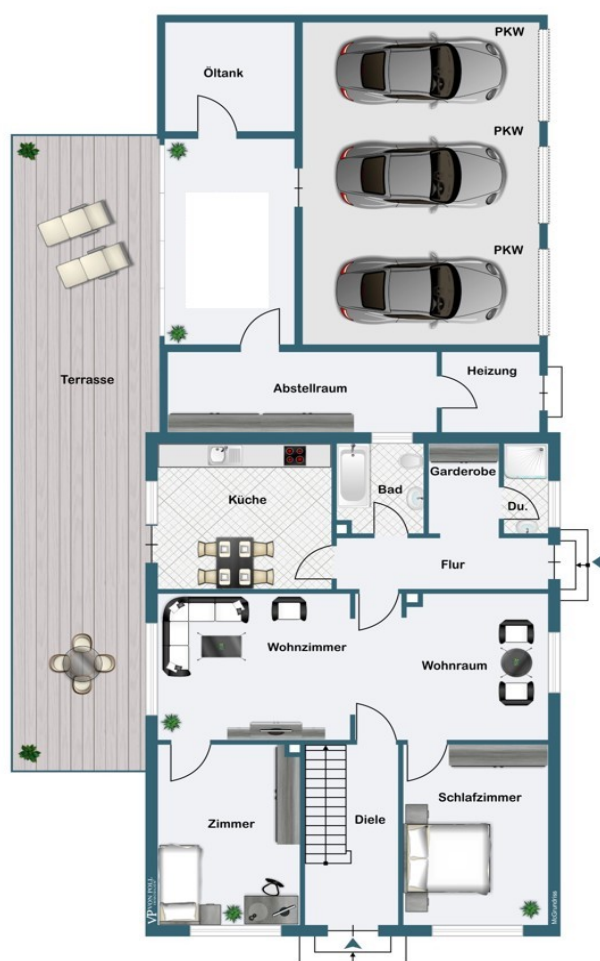
CODE DU BIEN: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

La propriété



CODE DU BIEN: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut & Philipp Schremmer

Telefon: 05241 - 211 99 90

Mobil: 0176 - 60 48 77 39

Großes Zweifamilienhaus in kinderfreundlicher Wohnlage - viel Platz für ein Mehrgenerationswohnen

Das 1910 errichtete Zweifamilienhaus steht auf einem ca. 555 m² großen Grundstück. Es wurde 1959/1960 um einen Anbau erweitert und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 196 m² mit 9 Zimmern.

Das klassische Zweifamilienhaus hat separate Eingänge. Der Seiteneingang führt Sie in die Erdgeschosswohnung, der vordere Haupteingang ist für die Obergeschoss- und auch Erdgeschosswohnung.

Fangen wir mit der unteren Etage an:

Insgesamt 4 Zimmer, die Sie durch geschickte Umbauten so gestalten können, dass 3 Schlafzimmer entstehen. Die große Wohnküche, mit Zugang zur Terrasse und Garten, könnte zum Wohnzimmer geöffnet werden, somit hätten Sie 3 Schlafbereiche oder Ihren Wünschen entsprechend Homeoffice, Kinder- oder Gästezimmer. Viel Spielraum, um eigene Wünsche zu verwirklichen.

Das Erdgeschoss hat ein Bad mit Badewanne und ein weiteres mit Dusche.

Das Obergeschoss:

Ebenso wie im Erdgeschoss könnten Sie durch geschickte Umbauten Ihre eigene Traumwohnung erschaffen. Es stehen Ihnen 4 Zimmer zur Verfügung. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne bestückt. Der Balkon geht über die gesamte Hausbreite der Etage und verspricht entspannte Stunden und Erholung vom Alltag.

Der Garten steht Ihnen zu freien Verfügung - erfüllen Sie sich Ihre Outdoor-Wünsche.

Das Grundstück muss noch vermessen werden.

Abgerundet wird das Angebot mit 3 Garagen und Freiplätzen in der Auffahrt.

Die Besonderheit an diesem Objekt:

Das Inventar kann nach Absprache übernommen werden und ist im Kaufpreis enthalten.
Bezugsfrei nach Absprache.

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen.

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.

CODE DU BIEN: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Détails des commodités

Das dürfen Sie erwarten:

Großes Zweifamilienhaus in kinderfreundlicher Wohnlage - viel Platz für ein Mehrgenerationswohnen

ca. 555 m² - muss noch neu vermessen werden

ca. 196 m² Wohnfläche

9 Zimmer

EG Wohnküche

OG Küche mit Platz für Frühstückstisch

2 Bäder

Terrasse

Balkon

Teilunterkellerung

3 Garagen

Freiplätze in der Auffahrt

ERDGESCHOSS

eigener Seiteneingang

Garderobe

Wohnküche mit Terrassenzugang

Wohnzimmer

Esszimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer/ Büro oder Gästebereich

Wintergarten

Tageslichtbad mit Dusche

Tageslichtbad mit Badewanne und WC

Heizungsraum

Öllager

2 Garagen

Stellplätze in der Einfahrt

OBERGESCHOSS

eigener Haupteingang

Garderobe

Küche

Tageslichtbad mit Badewanne und WC

4 Zimmer zur freien Verteilung

Balkon über die gesamte Hausbreite

SPITZBODEN

gedämmt

Abstellflächen oder Ausbaumöglichkeit

KELLERGECHOSS

1 Kellerraum

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.

CODE DU BIEN: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.11.2032.

Endenergiebedarf beträgt 273.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1910.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

CODE DU BIEN: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com