

Gütersloh – Avenwedde

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

Número da propriedade: 25220020



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 196 m² • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 567 m²

Número da propriedade: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Numa vista geral

Número da propriedade	25220020
Área	ca. 196 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	1910
Tipo de estacionamento	3 x Garagem

Preço de compra	395.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1990
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	273.50 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	13.11.2032	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1910

Número da propriedade: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

O imóvel



Número da propriedade: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

O imóvel



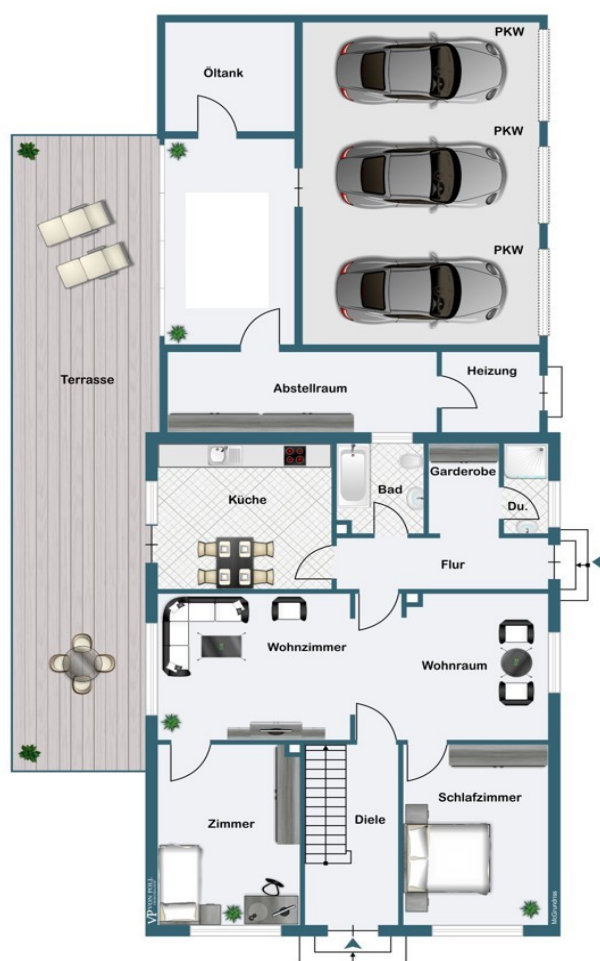
Número da propriedade: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

O imóvel



Número da propriedade: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Detalhes do equipamento

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

KELLERGESCHOSS

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.

Número da propriedade: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25220020 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com