

Gütersloh – Avenwedde

# Familien(t)raum - so möchten Sie wohnen!

Objektnummer: 24220059

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 620.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 859 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Auf einen Blick

Objektnummer	24220059
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	620.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

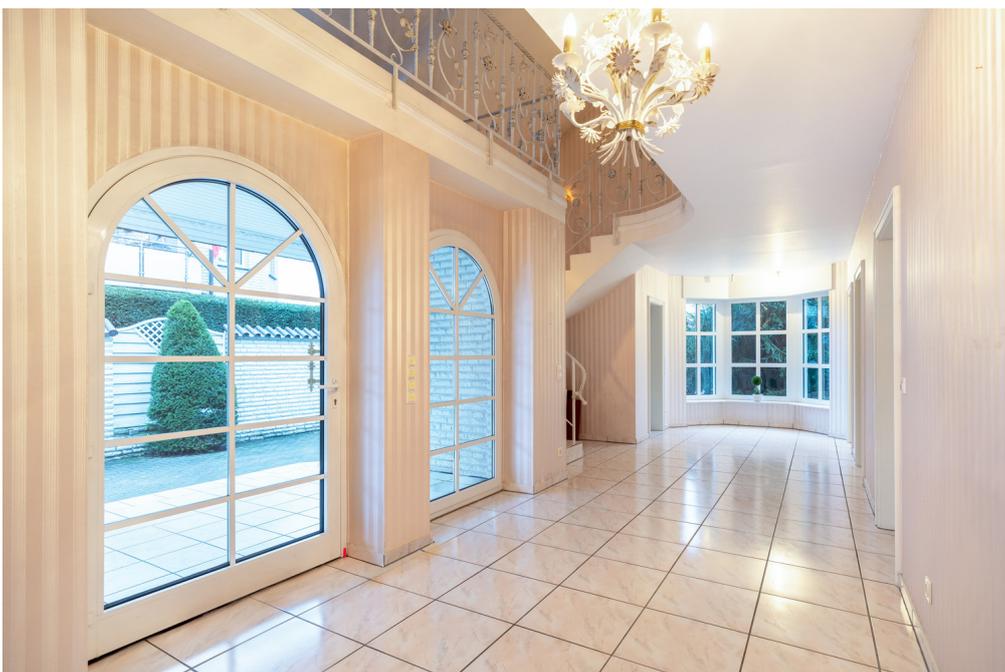
Objektnummer: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	152.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.06.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

# Die Immobilie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

---

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierenummer: NW-2024-005156991 3

---

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen 35,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 152,0 kWh/m<sup>2</sup>·a

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 197,2 kWh/m<sup>2</sup>·a

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 152,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser		Energieklasse <sup>1</sup>	Primärenergieverbrauch (kWh)	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimasonderkoeffizient
Zeitraum von	Zeitraum bis						
21.09.2019	18.09.2023	Energie E	1,10	130101	25728	104373	1,16
<input type="checkbox"/> weitere Einträge in Anlage							

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

Die markiertem umschließten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Bilanz sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch dieses Gebäudes weicht insbesondere wegen des Völlerungsverhaltens und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegenüberfalls auch vergleichswertige Warmwasser- oder Kühlgeschäfte in kWh  
© 2024 Von-Poll Immobilien AG, Gütersloh

Objektnummer: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut & Julian Daut

Telefon: 05241 - 211 99 90

»Familien(t)raum« - so möchten Sie wohnen!

Dieses charmante, 1993 erbaute Einfamilienhaus überzeugt durch seine hochwertige massive Klinkerbauweise, großzügige Raumaufteilung und einladende Wohlfühlatmosphäre. Auf einem ca. 859 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses stilvolle Zuhause eine Wohnfläche von ca. 200 m<sup>2</sup>, verteilt auf 5 Zimmer inklusive einer beeindruckenden Empore.

### Das Erdgeschoss

Diese Immobilie heißt Sie im hellen und großzügigen Eingangsbereich willkommen. Die Einbauküche hat Potenzial für eine offene Raumgestaltung. Das angrenzende Wohn-Esszimmer bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und punktet mit großen Fenstern, die den Raum mit Tageslicht fluten. Ein direkter Zugang zur Terrasse erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Entspannen ein.

Der Hauswirtschaftsraum erweist sich als funktionaler Helfer im Alltag und verfügt über einen weiteren Zugang zur Terrasse.

Ein Tageslicht-Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für wohlige Wärme und ein angenehmes Wohnklima.

### Das Dachgeschoss

Auf dieser Etage erwartet Sie ein weiteres Highlight des Hauses: Die ca. 19 m<sup>2</sup> große Empore, die vielseitig nutzbar ist – sei es als Lesecke, Büro oder kreativer Rückzugsort.

Im geräumigen Schlafzimmer befindet sich ein direkter Zugang zur Loggia, von der aus Sie einen schönen Ausblick auf den liebevoll angelegten Garten genießen können.

Das Tageslichtbad im Dachgeschoss mit Dusche, Badewanne und direktem Zugang zur Loggia überzeugt durch seine helle und einladende Atmosphäre.

Weitere Zimmer weisen verschiedene Nutzungsmöglichkeiten auf - beispielsweise ein

Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Der Außenbereich

Die Garage bietet mit ca. 33 m<sup>2</sup> nicht nur ausreichend Platz für Ihr Fahrzeug, sondern verfügt auch über einen überdachten Zugang in den Garten. Ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Hof rundet das Angebot ab.

Die ca. 3 Gehminuten entfernte Busanbindung bringt Sie sicher zum Hauptbahnhof / Innenstadt von Gütersloh.

Die Lage bietet ausreichend Möglichkeiten für verschiedenste Freizeitmöglichkeiten wie z.B. Joggen, Radtouren oder entspannte Abendspaziergänge.

Ein perfektes Zuhause für die ganze Familie in ruhiger und begehrter Lage von Gütersloh-Avenwedde!

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.

Objektnummer: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten:

- Baujahr 1993
- Grundstück ca. 859 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 200 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer inklusive Empore
- überdachter & heller Eingangsbereich
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Geräumige Einbauküche
- Wohn-Esszimmer & Hauswirtschaftsraum mit Zugang zur Terrasse
- Fußbodenheizung im EG
- Empore mit ca. 19 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- 2 weitere Räume zur freien Gestaltung im DG
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne & Zugang zur Loggia
- teilweise elektrische Rollläden
- Gasheizung aus 2017 - Viessmann
- Fußbodenheizung im EG
- massive Klinkerbauweise
- 2-fach-Verglasung
- schön angelegter Garten mit einem Gartenteich
- Garage mit einem überdachten Zugang in den Garten
- Stellplatz auf dem Hof

AUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS:

- Entrée
- Gäste-WC
- Küche
- Wohn-Esszimmer
- Hauswirtschaftsraum
- Hausanschlussraum

DACHGESCHOSS:

- Empore
- Gästezimmer
- Kinderzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer

- Loggia
- Heizungsraum

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.

Objektnummer: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.6.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 152.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 24220059 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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