

Gütersloh – Avenwedde

# PROVISIONSFREI | NEUBAU Reihenhaus KfW40 mit QNG-Siegel | tolle Wohnlage

Objektnummer: 25220057



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

KAUFPREIS: 440.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120,11 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 147 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25220057                  |
| Wohnfläche   | ca. 120,11 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 2026                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz             |

|             |                                             |
|-------------|---------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 440.000 EUR                                 |
| Haus        | Reihenhaus                                  |
| Bauweise    | Massiv                                      |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Auf einen Blick: Energiedaten

|             |                            |
|-------------|----------------------------|
| Heizungsart | Fußbodenheizung            |
| Befeuierung | Luft/Wasser-<br>Wärmepumpe |

Objektnummer: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



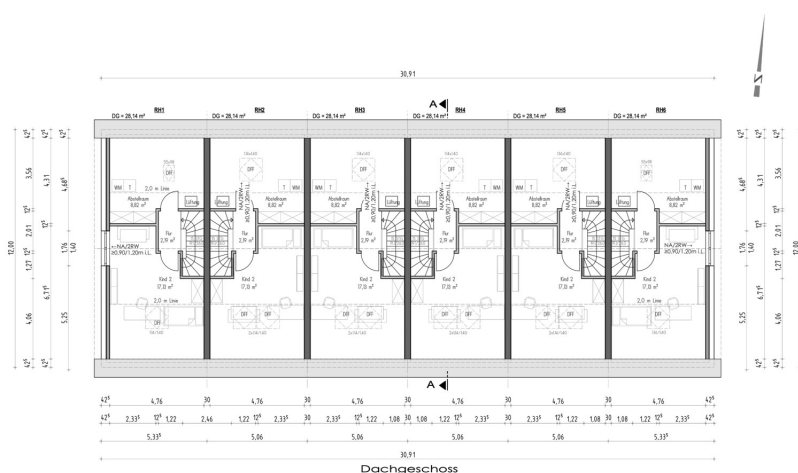
Objektnummer: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# Grundrisse



Objektnummer: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

PROVISIONSFREI | NEUBAU Reihenhaushaus KfW40 mit QNG-Siegel | ruhige Wohnlage

In diesem Wohnquartier entstehen 6 hochwertige und effiziente Reihenhäuser. Die Häuser werden im hochwertigen und energieeffizienten KfW40 Standard mit QNG-Siegel erstellt und ist bis Sommer 2026 bezugsfertig. Die Liegenschaft mit rund 1.147 m<sup>2</sup> wird nach WEG geteilt.

Die jeweiligen Grundstücksgrößen / Sondernutzungsrechte variieren zwischen ca. 119 m<sup>2</sup> - 257 m<sup>2</sup>. Die einzelnen Häuser werden ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche haben und verfügen jeweils über 4-5 Zimmer. Die Objekte eignen sich ideal für Familien und Paare.

Zu jeder Wohneinheit werden 1-2 Stellplätze zugeordnet.

Bezüglich einer lukrativen Förderung über die KfW-Bank sprechen Sie uns gerne an.

Sie möchten mehr Informationen? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin in unserem Büro.

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: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25220057 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

## Weitere Informationen

**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.

Objektnummer: 25220057 - 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)