Gütersloh – Avenwedde

# Großes Zweifamilienhaus in kinderfreundlicher Wohnlage inkl. Baugrundstück | Teilung möglich

***CODE DU BIEN: 24220037***

**PRIX D'ACHAT:** 825.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 196 m² • **PIÈCES:** 9 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 2.064 m²

**CODE DU BIEN: 24220037 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**


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

**CODE DU BIEN: 24220037 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 24220037 |
| Surface habitable | ca. 196 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Pièces | 9 |
| Salles de bains | 3 |
| Année de construction | 1910 |
| Place de stationnement | 3 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 825.000 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: 24220037 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | Huile |
| Certification énergétiquew 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: 24220037 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24220037 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24220037 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24220037 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24220037 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 24220037 - 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 inkl. Baugrundstück | Teilung möglich Viel Platz für ein Mehrgenerationswohnen und zusätzlich teilbarem Baugrundstück in Avenwedde. Das 1910 errichtete Zweifamilienhaus steht auf einem ca. 2.064 m² großen und noch teilbarem Baugrundstück. 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. Der Wintergarten liegt hinter den Garagen und findet über den geschlossenen Nebengang zwischen Haus und Garagen seinen Zugang, sowie durch die Garagen. Das Obergeschoss: Ebenso wie im Erdgeschoss könnten Sie durch geschickte Umbauten Ihre eigene Traumwohnung erschaffen - kein Muss - aber eine Möglichkeit. 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 ist weitläufig, eine kleine Gartenhütte verbleibt zur freien Einrichtung. Abgerundet wird das Angebot mit 3 Garagen, die sich in einem großen Innenraum befinden. Stellplätze finden sich in der Hofeinfahrt. Die Besonderheit an diesem Objekt: Durch das große Grundstück obliegt Ihnen die Möglichkeit hinter dem Haus zu bauen. Hier ergibt sich die Möglichkeit einer nochmaligen Teilung zur Entstehung weiterer Bebauung. Gerne erklären wir Ihnen bei einem Termin, welche Gestaltung machbar ist. 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: 24220037 - 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: 24220037 - 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 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.

**CODE DU BIEN: 24220037 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# Contact

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

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3  Gütersloh
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com