Gütersloh – Avenwedde

Raum für mehr - freistehendes Wohnhaus mit ca. 847 m² Grundstücksfläche

Objektnummer: 25220026

KAUFPREIS: 370.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 145,99 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 847 m²

Objektnummer: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

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

Objektnummer: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Auf einen Blick

Objektnummer	25220026
Wohnfläche	ca. 145,99 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	370.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1998
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	31.01.2035
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	556.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

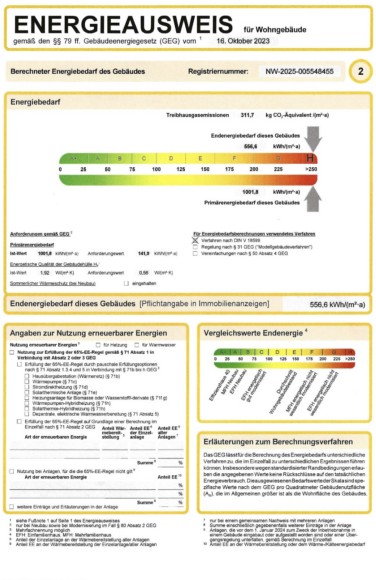
Die Immobilie

Objektnummer: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Die Immobilie

Objektnummer: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: NW-2025-005548455 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 311,7 kg CO_2-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 556,6 kWh/(m²·a)

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

1001,8 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG 3

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 1001,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 141,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 1,52 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau): eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 556,6 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien 4 für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1 S. 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 71 GEG 5

Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)

Stromheizung (§ 71c)

Biomasseanlage (§ 71d)

Solarthermische Anlage (§ 71e)

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f g)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

Solarthermische Hybridheizung (§ 71i)

Dezentrale, elektrische Widerstandserwärmung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen 6
Summe 7			%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt 8

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE 9
	%
	%
Summe 7	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie 4

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40 Neubau (EH 40 Neubau) | Effizienzhaus 55 Neubau (EH 55 Neubau) | Effizienzhaus 70 Neubau (EH 70 Neubau) | Vergleichswert Bestandsgebäude | Effizienzhaus 40 Bestandsgebäude (EH 40 Bestandsgebäude) | Effizienzhaus 55 Bestandsgebäude (EH 55 Bestandsgebäude)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Herausgewiesene Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3 Mehrfachnennung möglich
4 nur für Wohngebäude mit bis zu drei Wohneinheiten
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen
7 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
8 Summe anrechenbarer gasförmiger/flüssiger Brennstoffe in der Anlage
9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, das vor einer Übergangsregelung errichtet wurde, gemäß Berechnung im Einzelfall
10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

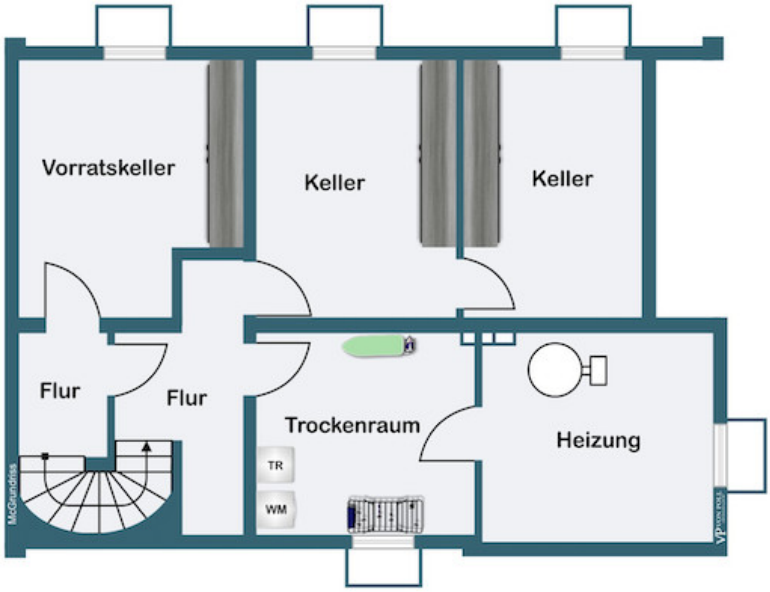
Hottgenroth Software AG, Energieberater 13.1.0

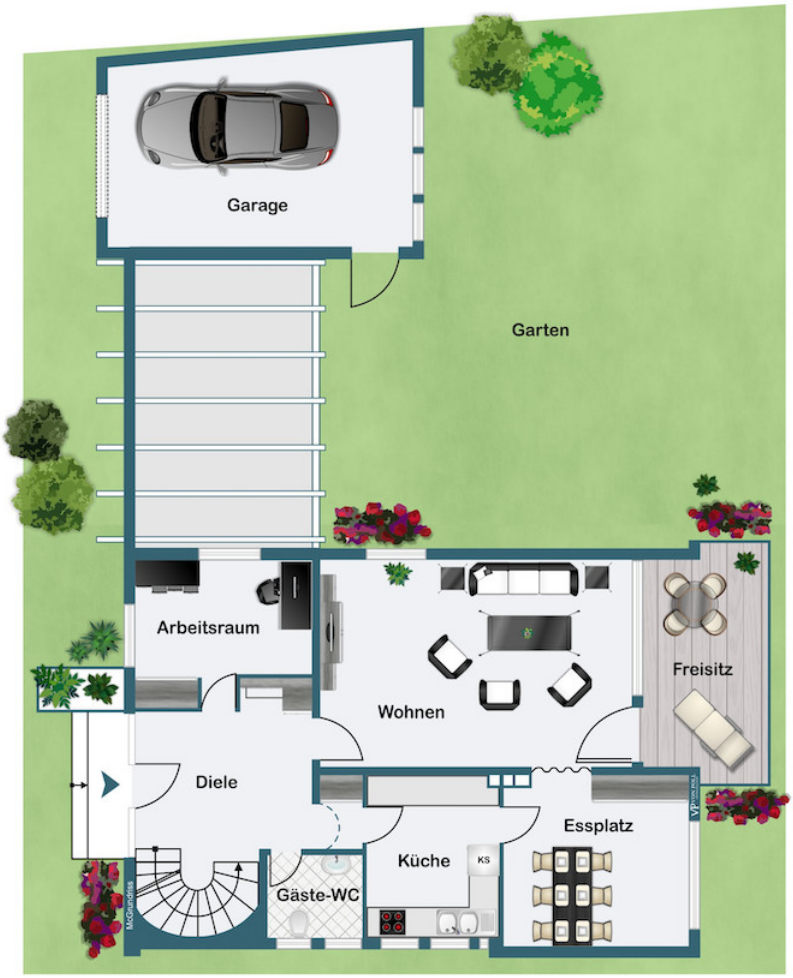
Objektnummer: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

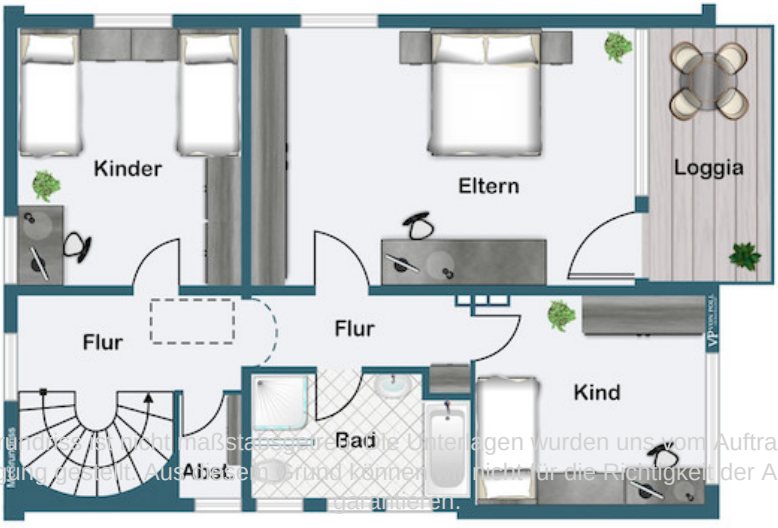
Die Immobilie

Objektnummer: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Alle Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Julian Daut & Laura Stolke Büro: 05241 - 21 19 99 0 Raum für mehr - freistehendes Wohnhaus mit ca. 847 m² Grundstücksfläche Sie suchen Platz, Ruhe und Potenzial? Dann bietet dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1972 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 847 m², mit ca. 146 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 6 Zimmer, eine gute Grundlage dafür. Das Haus erstreckt sich über zwei vollwertige Wohnetagen sowie einen Vollkeller. Der Spitzboden eröffnet Potenzial zur Erweiterung des Wohnraums. Empfangen werden Sie in der großzügigen Diele. Angrenzend befindet sich hier das Gäste-WC mit Tageslicht. Die Küche ist funktional gestaltet, angrenzend befindet sich das Esszimmer. Das große Wohnzimmer besticht zusätzlich mit dem direkten Zugang zur teilüberdachten Terrasse und dem Blick ins Grüne. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein separates Arbeitszimmer. Im Obergeschoss erwarten Sie ein Vollbad mit Dusche und Badewanne, einen Abstellraum, 3 Schlafzimmer, eines davon hat einen Loggia-Zugang. Der Keller ist aufgeteilt in 5 Räume: Ein Wasch- und Trockenkeller, ein Vorratsraum, ein Heizungs- und Technikraum (inklusive einer Stromheizung mit einer Nachtspeicherfunktion aus 1981) und 2 weiteren Kellerräumen zur freien Verfügung. Ein PKW-Stellplatz befindet sich in der Garage, die zudem einen Zugang in den Garten hat. Die Immobilie eignet sich perfekt für alle, die sich ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten. Durch die ruhige Wohnlage und das großzügige Raumangebot entsteht hier ein Zuhause nach Ihren individuellen Vorstellungen. Sie fühlen sich angesprochen? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Kennenlernen mit Ihnen! 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: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Ausstattung und Details

AUF EINEN BLICK
- Einfamilienhaus in gewachsener Wohnsiedlung in Avenwedde
- Baujahr ca. 1972
- massive Klinkerbauweise
- Wohnfläche ca. 146 m²
- zusätzlich generierbare wohnliche Nutzfläche im Spitzboden (ca. 2,75 m Raumhöhe)
- 6 Zimmer gesamt
- überdachter Eingangsbereich
- heller Dielenbereich
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Rollläden im ganzen Haus
- gefliester Vollkeller
- Stromheizung mit einer Nachtspeicherfunktion aus 1981
- Glasfaseranschluss vorhanden
- großzügiger Garten mit teilüberdachter Terrasse
- Loggia im Obergeschoss
- Garage mit Zugang in den Garten

AUFTEILUNG

ERDGESCHOSS
- großzügiger Dielenbereich
- Gäste-WC mit Tageslicht
- 1 Gästezimmer / Homeoffice
- Wohnzimmer mit Zugang zur teilüberdachten Terrasse
- Esszimmer
- Küchenbereich

OBERGESCHOSS
- Schlafzimmer mit Zugang zur Loggia
- 2 Kinderzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Abstellraum
- Loggia

SPITZBODEN
- Ausbaupotenzial

KELLERGESCHOSS
- Heizungskeller / Technik

- Wasch- und Trockenkeller
- Vorratskeller
- 2 weitere Kellerräume

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: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Alles zum Standort

Gütersloh, ein starker Standort in Ostwestfalen. Erleben Sie diese Stadt als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsstandort. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Kindergarten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung in der Umgebung und sind mit der nahen Bushaltestelle gut erreichbar. Die ansässigen Unternehmen stellen rund 55.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann, Tönnies, Beckhoff, Nobilia, Nagel 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 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: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 556.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. 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.

Objektnummer: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com