**Gütersloh – Avenwedde**

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

***Property ID: 25220026***

**PURCHASE PRICE: 370.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145,99 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 847 m²**

**Property ID: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25220026 |
| Living Space | ca. 145,99 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Rooms | 6 |
| Bedrooms | 4 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 1972 |
| Type of parking | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 370.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 1998 |
| Condition of property | Needs renovation |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony |

**Property ID: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | ELECTRICITY |
| Energy certificate valid until | 31.01.2035 |
| Power Source | Electric |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 556.60 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | H |
| Year of construction according to energy certificate | 1981 |

**Property ID: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

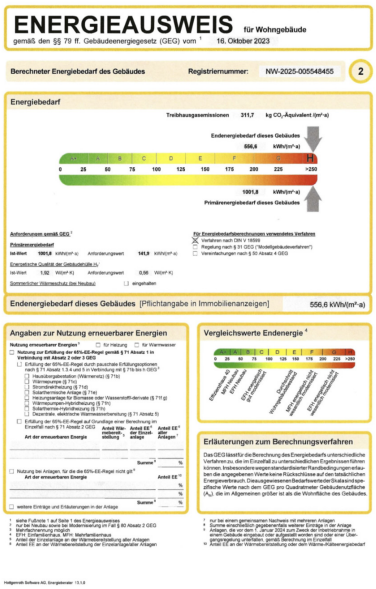
# The property

**Property ID: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# The property

**Property ID: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# The property



**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** [2]

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle (h)
Ist-Wert 1,92 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 [3] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ **Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 GEG**
☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1 S 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 5 GEG [4]
☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Biomasseheizung (§ 71c)
☐ Stromheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Stromspeicher-Hybridheizung (§ 71i)
☐ Dezentrale, elektrische Wärmeerzeugung/-speicherung (§ 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 [5] der Einzelanlage | Anteil EE [5] aller Anlagen [6] |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | Summe [7] | % |

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

| Art der erneuerbaren Energie | Anteil EE [5] |
|---|---|
| | % |
| | % |
| Summe [7] | % |

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

**Vergleichswerte Endenergie** [9]

A+ A B C D E F G H

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

Effizienzhaus 40 Plus; Effizienzhaus 40; Effizienzhaus 55; Effizienzhaus 70; Effizienzhaus 100; Neubau; Bestandsgebäude; Bestandsgebäude nach Modernisierungsempfehlung; Bestandsgebäude nach Sanierungsfahrplan

**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. Dieausgewiesenen Bedarfswerte der Gebäudehülle 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 bei Neubau, Anbau, Mehrfamilienhaus
5 Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen aller Anlagen
7 nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
8 Summe anteiliBlich jeweiliemfalls weiterer Einträge in der Anlage
9 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, müssen bei einer Übergangsfrist eingehalten, gemäß Berechnung im Einzelfall
10 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

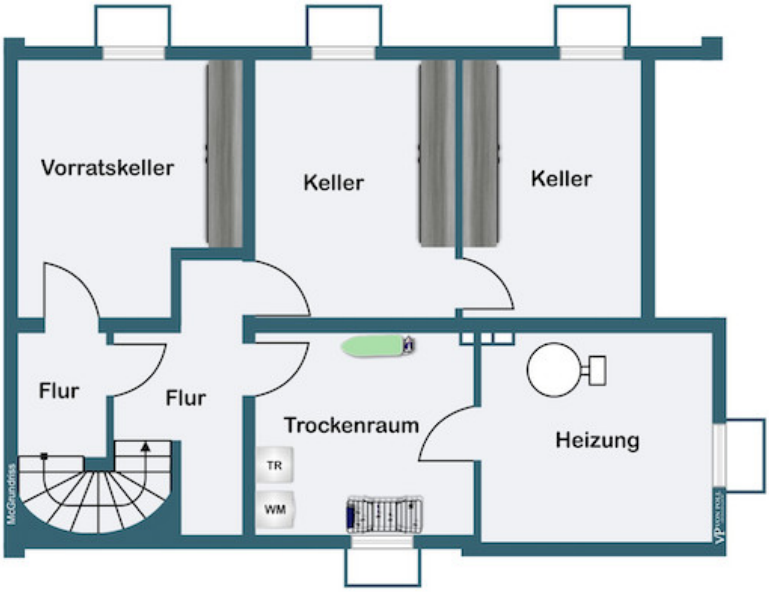
Hottgenroth Software AG, Energieberater 13.1.0

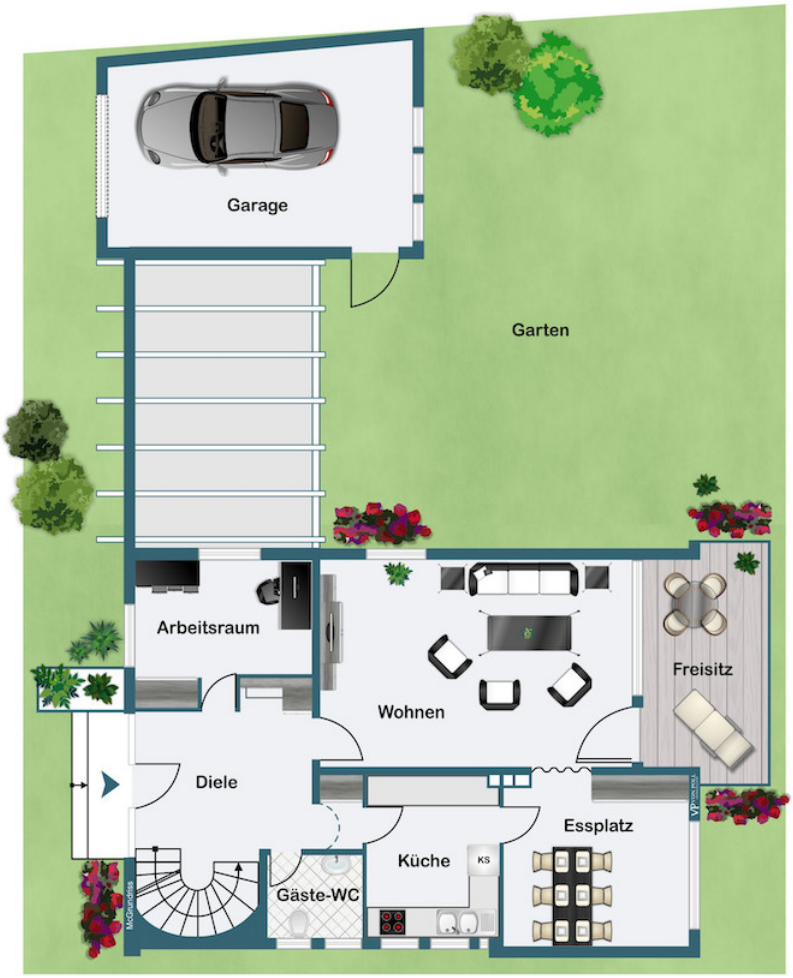
**Property ID: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

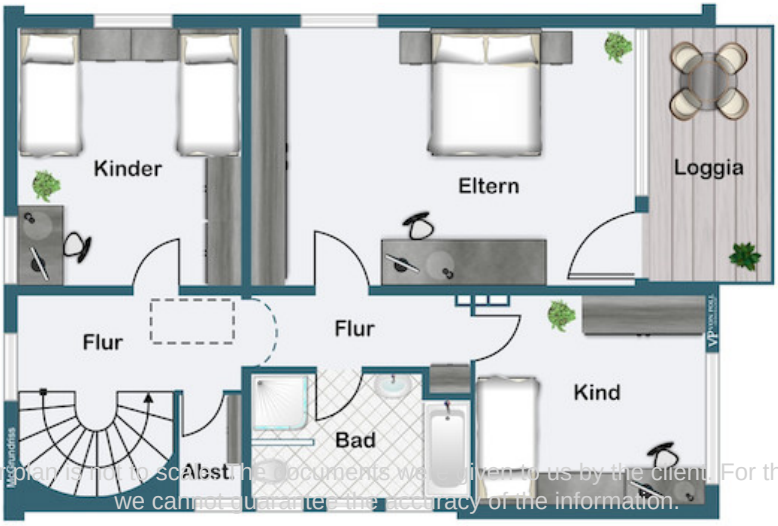
# The property

**Property ID: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# Floor plans






This floorplan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# A first impression

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.

**Property ID: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# Details of amenities

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.

**Property ID: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# All about the location

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.

**Property ID: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# Other information

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.

**Property ID: 25220026 - 33335 Gütersloh – Avenwedde**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com