

Freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial und unverbautem Blick

Objekt: 126836391#61Q9tE

33335 Gütersloh



Eckdaten

Preise & Flächen

Kaufpreis	455.000,00 EUR
Provisionspflichtig	✓
Innencourtage	2,45 %
Innencourtage inkl. MwSt.	✓
Courtage	2,45 %
Courtage inkl. MwSt.	✓
Courtage Hinweis	Die Courtage i.H.v. % 2,45 inkl. MwSt. ist bei Kaufvertragsabschluss verdient und fällig.
Wohnfläche	ca. 125,0 m ²
Grundstücksfläche	ca. 630,0 m ²
Zimmeranzahl	5.0
Anzahl der Schlafzimmer	2.0
Anzahl der Badezimmer	2.0
Anzahl Balkone	1.0
Anzahl Terrassen	1
Balkon- und Terrassenfläche	4.8
Kellerfläche	ca. 75,0 m ²
Dachbodenfläche	ca. 57,2 m ²
Anzahl der Stellplätze	1.0

Ausstattungsmerkmale

Badezimmer	Dusche, Wanne
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Befeuerungsart	Öl
Stellplatzart	Garage
Bauweise	Massiv
Unterkellert	Ja
Gäste WC	✓
Seniorenrecht	✓

Zustand & Energieausweis

Baujahr	1975
Letzte Modernisierung	2021
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	
Energieausweis Art	Bedarfsausweis
Energieausweis gültig bis	29.09.2024
Mit Warmwasser	✓
Endenergiebedarf	246.0
Primärenergieträger	Öl
Wertklasse	G
Baujahr gem. Energieausweis	1975
Ausstelldatum	28.09.2014
Jahrgang	Ab 1.5.2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Details

Objektbeschreibung

In bevorzugter und sehr ruhiger Wohnlage von Gütersloh, im Ortsteil Avenwedde, wurde 1975 dieses frei stehende Ein- bis Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² auf einem 630 m² großen Grundstück in Massivbauweise errichtet.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiges Wohn-, Esszimmer mit Parkettboden, eine große Küche, ein saniertes Duschbad mit Fußbodenheizung, eine Terrasse und der große Eingangsbereich mit der geräumigen Garderobe. Sowohl vom Wohnzimmer, als auch von der Küche, hat man einen direkten Zugang auf die große Terrasse und in den wunderschön angelegten Garten.

Die Wohnung im Obergeschoss, welche über das Treppenhaus erreichbar ist, verfügt auf der ersten Ebene über ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer mit Balkonzugang, ein Büro, und ein Badezimmer, im Spitzboden befindet sich eine Ausbaureserve mit der Möglichkeit 1 bis 2 Zimmer zu realisieren.

Das Dach ist vollständig gedämmt, ebenso die oberste Geschossdecke, die Elektroinstallation wurde erneuert, alle Heizkörpernischen wurden geschlossen und neue Heizkörper installiert, die Haustür wurde erneuert, das Duschbad im Erdgeschoss wurde saniert und behindertengerecht ausgebaut, die Pflasterarbeiten im Außenbereich wurden komplett erneuert und erweitert.

Die Immobilie ist voll unterkellert und hier befinden sich neben den üblichen Kellerräumen noch ein Hobbykeller der auch noch zu Wohnraum ausgebaut werden kann, ebenso befindet sich die Hauswasseranlage sowie eine wartungsfreie Filteranlage zur Enteisung und Enthärtung des Brunnenwassers im Keller. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung.

Die Immobilie kann bei Bedarf in zwei Eigentumswohnungen aufgeteilt werden, die dafür notwendigen Architektenleistungen wurden bereits erbracht.

Diese Immobilie bietet vielfältige Möglichkeiten. Als Mehrgenerationenhaus, als geräumiges Einfamilienhaus für die große Familie, oder als Haus zum „Wohnen und Arbeiten unter einem Dach“.

Am Haus schließen eine Doppelgarage und ein Stellplatz an.



Lage

Das Ein-, bis Zweifamilienhaus befindet sich in einer grünen Wohngegend und einer ruhigen Sackgasse von Avenwedde, einem Ortsteil von Gütersloh im Regierungsbezirk Detmold in Ostwestfalen. Hier wohnen Sie oder Ihre Mieter unweit des

beliebten Teutoburger Waldes und nur ca. 15 km von Bielefelds Zentrum entfernt. Weitläufige Wiesen und Felder sowie ein Waldgebiet erstrecken sich ganz in der Nähe und sorgen für Erholung und Ruhe abseits des Trubels der Stadt.

Im Umkreis von ca. 1,5 km finden sich sämtliche Geschäfte und Dienstleister für den täglichen Bedarf, darunter u.a. 2 Supermärkte, ein Discounter sowie diverse gastronomische Einrichtungen.

Durch die Wohnlage direkt zwischen Gütersloh und Bielefeld sind Sie gut an das Verkehrsnetz angeschlossen. Im Westen verläuft die B61, im Osten die Autobahnen 2 und 33. Das Zentrum Güterslohs wird so in etwa 10 Minuten, die Innenstadt Bielefelds in rund 20 Minuten erreicht. Die etwa 6 Gehminuten entfernte Bushaltestelle „Gt-Avenwedde, Wittenstein“ und der ca. 2,7 km entfernte Bahnhof binden komfortabel an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr an. Von letzterem besteht u.a. Anschluss an die Regionalzüge nach Gütersloh, Bielefeld, Paderborn und Münster.



Ausstattung

- + 1 bis 2 Wohneinheiten
- + Ausbaureserve im Dachgeschoss
- + Dachgeschoss gedämmt
- + Oberste Geschossdecke gedämmt
- + Isolierverglaste Fenster
- + alle Heizkörpernischen geschlossen und neue Heizkörper installiert
- + neue Haustür
- + Badezimmer im Erdgeschoss behindertengerecht
- + Fußbodenheizung im Badezimmer
- + neue Elektroinstallation
- + Rollläden teilweise mit elektrischem Antrieb
- + Holzparkett
- + Einbauküchen
- + Balkon
- + Terrasse (31 qm)
- + Schöner, großer Garten
- + Außenbereich neu gepflastert und erweitert
- + Brunnen
- + Brunnen-Filteranlage
- + 2 Garagenstellplätze, 1 Außenstellplatz, weitere Parkmöglichkeiten vor dem Haus
- + Garagentor elektrisch
- + Vollkeller
- + Gute Anbindung an Bielefeld

Widerruf

Widerrufsrecht

Belehrung über Ihr Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Immobilien Luther, Norbert Luther, Kirchesch 30 in 33790 Halle, Telefon: +49 (0) 5201 66 58 87, Telefax: +49 (0) 5201 92 51, E-Mail: kontakt@immolu.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 7 Tage ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichteteten, bereits erbrachte Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen möchten, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es an uns zurück.

Norbert Luther
Kirchesch 30
33790 Halle (Westf.)

Tel: +49 (0) 5201 66 58 87
Fax: +49 (0) 5201 92 51
Mail: kontakt@immolu.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*)

- Bestellt am (*)/erhalten am (*)

- Name des/der Verbraucher(s)

- Anschrift des/der Verbraucher(s)

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum

(*) Unzutreffendes streichen.