

**Willkommen in Ihrer neuen Oase der Ruhe und
Natur!*** 4085 G Hofstelle in Gütersloh**

33335 Gütersloh, Bauernhaus zum Kauf

Objekt ID: 33-4085G



Wohnfläche ca.: **157 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **650.000 EUR**



Willkommen in Ihrer neuen Oase der Ruhe und Natur!*** 4085 G
Hofstelle in Gütersloh

Objekt ID	33-4085G
Objekttypen	Bauernhaus, Haus
Adresse	33335 Gütersloh Nordrhein-Westfalen
Wohnfläche ca.	157 m ²
Grundstück ca.	42.034 m ²
Zimmer	7
Badezimmer	2
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1910
Bauweise	Holz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Dusche, Gäste-WC, Holzbauweise, Kamin, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57 % inkl. MwSt. fällig nach notariellem Kaufvertragsabschluss
Kaufpreis	650.000 EUR



Objektbeschreibung

angenehme und ruhige Lage im Außenbereich zwischen Avenwedde und Friedrichsdorf
Hofstelle (Bj. 1910) mit Paddock und Wagenremise (Bj. 1991)
42.034 m² Kauf-GS, aufgeteilt in 2.279 m² Hofstelle, 1.678 m² Garten-, Grünland und Wegefl.
ca. 161 m² Wfl. zzgl. ca. 292 m² Stall-/Abstfl. (Nfl.)
2009 Installation einer 15,3 kWp Photovoltaik-Anlage (geldwerter Vorteil)
2009/10 Errichtung eines ausbaufähigen Dachstuhls an der Wohnimmobilie als auch an den
Wirtschaftsgebäuden
...hier sind Ihre Ideen zur Verwirklichung eines neuen Wohn- bzw. Lebenskonzeptes im Einklang mit
einer landwirtschaftlichen Nutzung gefragt!

Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- mit Paddock und Wagenremise (Bj. 1991)

Dieses charmante Anwesen aus dem Jahr 1910 bietet eine idyllische Wohnlage im Außenbereich zwischen GT-Avenwedde und GT-Friedrichsdorf. Auf einem großzügigen Kaufgrundstück von 42.034 m², inklusive 2.279 m² Hofstelle, 1.678 m² Gartenland sowie Grünflächen und Wegen, stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen, landwirtschaftliche Aktivitäten zu betreiben.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 161 m² und zusätzlich ca. 292 m² Stall- bzw. Abstellflächen, die sich ideal für Ihre individuellen Wohn- und Lebenskonzepte nutzen lassen.

Hereinspaziert! Durch eine rustikale Holzeingangstür präsentiert sich der einladende Flur mit den ursprünglichen Dekorfliesen. Rechts geht es in die große Wohnküche, links in drei Wohnräume belegt mit schönen Holzdielen. Im ersten Raum sorgt ein Kaminofen für wohlige Wärme. Der hintere Raum ist über eine Tür mit dem Bad verbunden.

Lebensmittelpunkt war immer die große Deele, heute behaglich warm durch eine installierte Fußbodenheizung. Der großzügige ca. 4 m hohe Raum mit dem gläsernen Deelentor ist für alle Ihre kreativen Ideen offen. Ob für Workshops, als Showroom oder als Speisesaal - Sie haben es in der Hand. Eine gerade Holzterasse führt ins obere Geschoss. Über den drei Wohnräumen unten verteilen sich drei Schlafräume oben. Die Böden sind mit einem hellen Laminat belegt.

Die ursprünglichen Vollholztüren besitzen den Charme des ursprünglichen Bauernhauses. Die Nebengebäude des Hauses sind teilweise gefliest und mit Wasseranschlüssen ausgestattet. Von der Renovierung zum modernen Wohntraum bis hin zur Gestaltung eines nachhaltigen Lebensraums im Einklang mit der Natur – hier sind Ihrer Kreativität keine Grenzen gesetzt. Verwirklichen Sie Ihre Träume und lassen Sie dieses einzigartige Anwesen zu Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort werden. Wir stehen Ihnen gerne zur Seite, um Ihre Ideen Wirklichkeit werden zu lassen!"

Sonstiges

VERBRAUCHERINFO



1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagzahlungspflicht des Kunden
2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat
LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de
GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp
3. Es besteht ein Widerrufsrecht
4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

Energieausweis

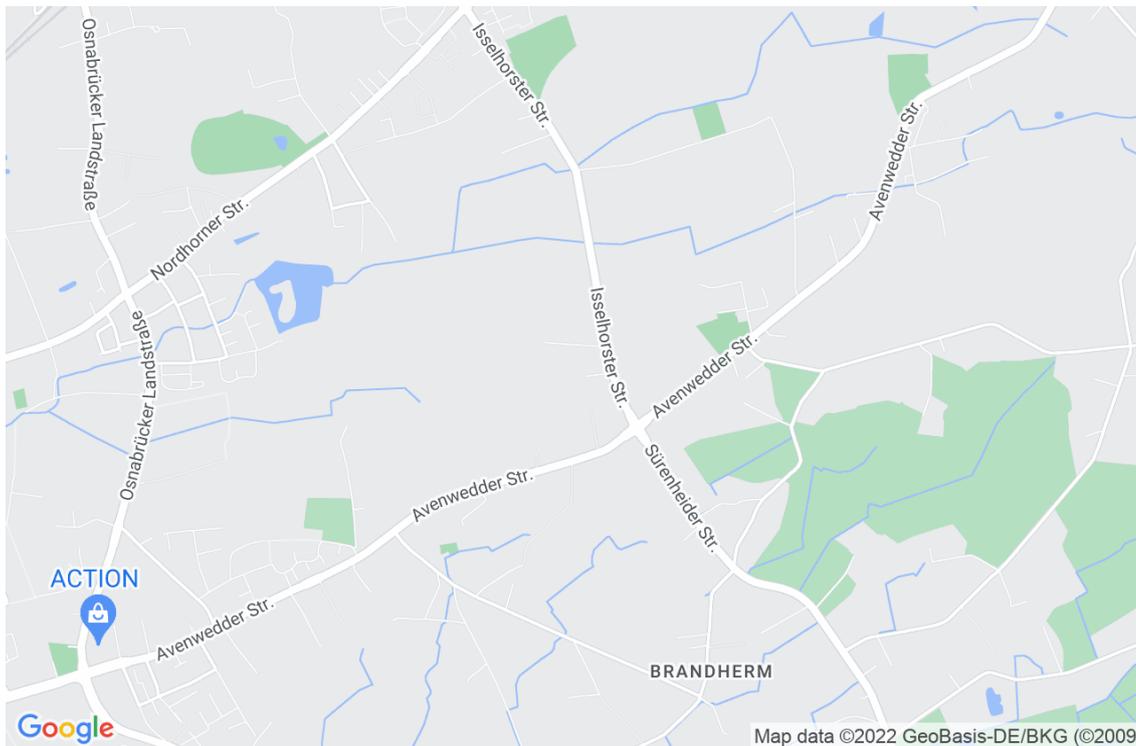
Energieausweis	1987 Niedertemperaturkessel
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Info	1987 Niedertemperaturkessel
Ausstellungsdatum	21.07.2023
Gültig bis	20.07.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1910
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	312,40 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	H



Lage

Begrenzt im Süden durch den Reinkebach, liegt die Hofstelle zwischen der Isselhorster und der Avenwedder Straße. Fernab vom Trubel und doch gut angebunden sowohl durch den Bahnhof in Avenwedde als auch den Autobahnanschluss in Friedrichsdorf.

Schulen und Kindergärten sind gut erreichbar, die Nahversorgung ist durch zahlreiche Geschäfte in den naheliegenden Ortschaften gesichert. Von den Stadtzentren Gütersloh und Bielefeld trennen Sie ca. 5 bzw. gut 15 km.





Der Hof



Aussenansichten



Aussenansichten



Die Zufahrt



repräsentativer Eingangsbereich



die Deele





Wohnräume



mit Holzdeelen und Holztüren



das Bad



Treppe ins obere Geschoss



oben mit Laminat



...mit großer Photovoltaikanlage





Eingangseite



zugehörige Wiesenflächen

Auf dem Weg in Ihr neues Zuhause, stehe ich für kompetente Beratung und Verständnis für Ihre persönliche Situation.



Ihre Simone Polkläsener



Sparkasse
Gütersloh-Rietberg-Versmold

47850065



Impressionen aus der Luft



Aussenansichten





Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten





Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten





Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten



Aussenansichten





Aussenansichten

