Gütersloh – Innenstadt

# KEINE KÄUFERPROVISION | Eigentumswohnung in zentraler Lage von Gütersloh

***Objektnummer: 24220034***

**KAUFPREIS: 235.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m² • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 24220034 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24220034 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24220034 |
| Wohnfläche | ca. 82 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1973 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 235.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Balkon |

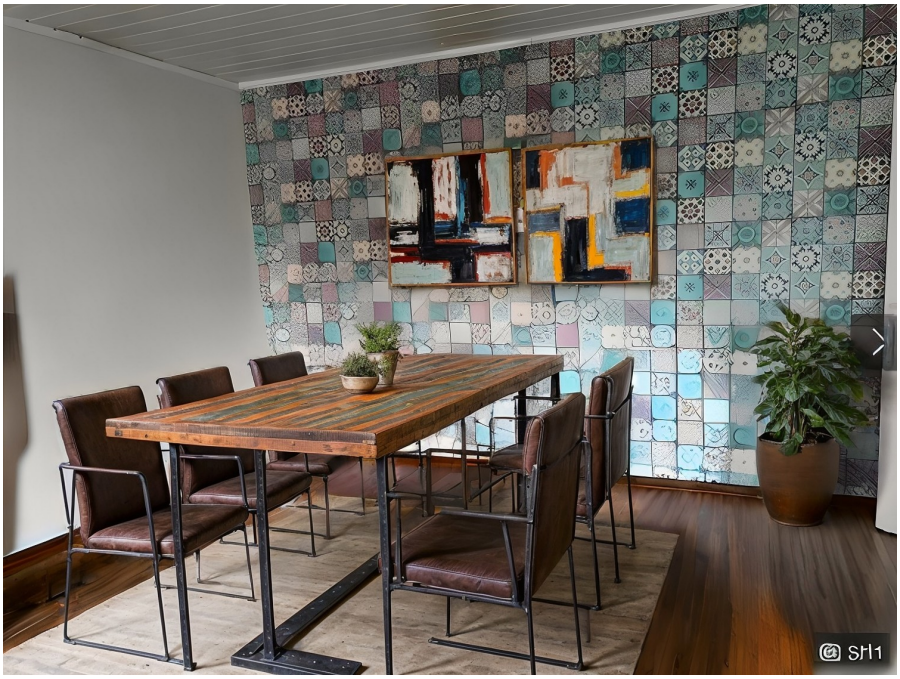
**Objektnummer: 24220034 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 129.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 01.03.2031 | Energie-Effizienzklasse | D |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1973 |

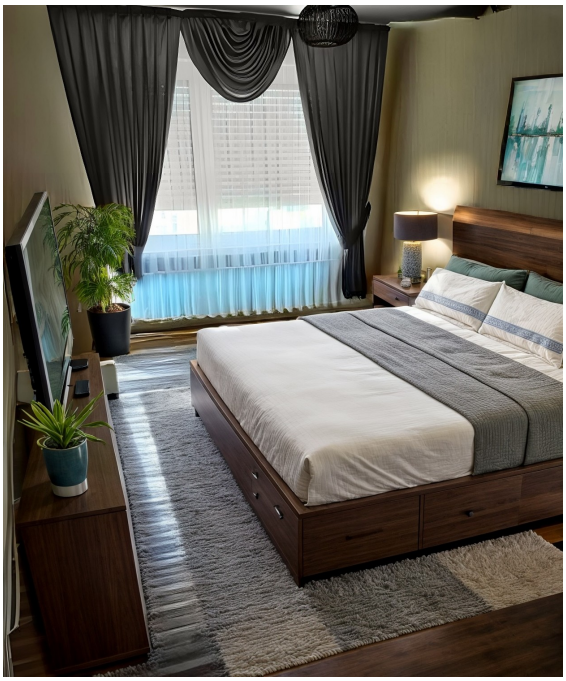
**Objektnummer: 24220034 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# Die Immobilie



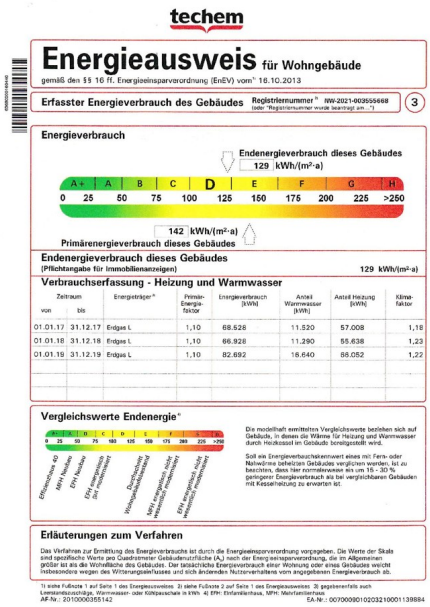
**Objektnummer: 24220034 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24220034 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# Die Immobilie



techem

**Energieausweis** für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes** Registriernummer NW-2021-003555668 (oder "Registriernummer wurde beantragt am ...") 3

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 129 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

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

142 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 129 kWh/(m²·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum von | Zeitraum bis | Energieträger* | Primär-Energie-faktor | Energieverbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 01.01.17 | 31.12.17 | Erdgas L | 1,10 | 68.528 | 11.520 | 57.008 | 1,18 |
| 01.01.18 | 31.12.18 | Erdgas L | 1,10 | 66.928 | 11.290 | 55.638 | 1,23 |
| 01.01.19 | 31.12.19 | Erdgas L | 1,10 | 82.692 | 16.640 | 66.052 | 1,22 |

**Vergleichswerte Endenergie***

A+ A B C D E F G H

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

Effizienzhaus 40 | Mini Neubau | EFH Neubau | EFH vergleichbar gut modernisiert | Durchschnittliches Wohngebäudebestand | MFH vergleichbar hohe wärmetechnische Qualität | EFH vergleichbar hohe wärmetechnische Qualität

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu berücksichtigen, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_N$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls auch Lüftungsbauschäden, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh 4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

AIF-Nr.: 201000035514 2

EA-Nr.: 007000901020321000011398 84

**Objektnummer: 24220034 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24220034 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Reinhold Daut
Telefon: 05241 - 211 99 90

KEINE KÄUFERPROVISION |
Eigentumswohnung in zentraler Lage von Gütersloh

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine gepflegte und helle Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus in bevorzugter Lage.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und verfügt über ca. 82 m² Wohnfläche.

Aufgeteilt ist die Wohnung in Flur, Küche, 2 Schlafzimmern, einem Wohnzimmer mit Essplatz und Zugang zum Balkon.
Das Bad ist großzügig gestaltet, sodass zusätzliche Badschränke für viele Stauflächen sorgen können.

Es steht ein Gemeinschaftsparkplatz zur Verfügung.

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen.

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 erfolgen. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen von der VON POLL FINANCE her.

**Objektnummer: 24220034 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# Ausstattung und Details

- Flur
- Wohn-/ Essbereich
- Küche
- 1 Schlafzimmer
- 1 Kinderzimmer / Büro / Gästebereich
- Wannenbad
- Balkon
- 1 Kellerraum
- Fahrradkeller (Gemeinschaft)
- Trockenraum mit Waschmaschinenstellplatz (Gemeinschaft)
- 1 Stellplatz
- Hausmeisterservice

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: 24220034 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# Alles zum Standort

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: 24220034 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.3.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 24220034 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com