

Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Gepflegtes Einfamilienhaus mit zusätzlichen ca. 34 m² Nutzfläche in beliebter Lage von Kattenstroth

Objektnummer: 25220049



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 510 m²

Objektnummer: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

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

Objektnummer: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25220049
Wohnfläche	ca. 119 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 34 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	167.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.11.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: 167,5 kWh/(m²·a) Registriernummer: NW-2021-003871465 2

Energiebedarf

Trüthgasemissionen: 47,9 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 167,5 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 198,1 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 11 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Endenergiebedarf
Sonne	0%	0 kWh/(m²·a)
Wasser	0%	0 kWh/(m²·a)
Wind	0%	0 kWh/(m²·a)
Geothermie	0%	0 kWh/(m²·a)
Biomasse	0%	0 kWh/(m²·a)
Sonstige	0%	0 kWh/(m²·a)

Maßnahmen zur Einsparung

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 11 Absatz 2 Nummer 3 GEG sind erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 41 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahmen nach § 49 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 15 GEG werden um:

Maßnahme	Anteil an Primärenergiebedarf
1. ...	0%
2. ...	0%
3. ...	0%

Vergleichswerte Endenergie

Art	Endenergiebedarf
Effizientestes Gebäude	15,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	20,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	25,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	30,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	35,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	40,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	45,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	50,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	55,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	60,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	65,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	70,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	75,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	80,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	85,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	90,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	95,0 kWh/(m²·a)
Effizientestes Gebäude	100,0 kWh/(m²·a)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die GEG-Berechnung ist ein vereinfachtes Verfahren zur Ermittlung der Energiebedarfe. Es berücksichtigt die wesentlichen Einflussfaktoren auf den Energieverbrauch eines Gebäudes. Die Berechnung erfolgt auf Basis der Angaben des Bauherrn und der technischen Daten des Gebäudes. Die Ergebnisse sind in der Tabelle oben dargestellt.

1. siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2. für die Wärme- und Kälteenergiebedarfe in Fall § 11 Absatz 2 GEG
3. für die Wärme- und Kälteenergiebedarfe in Fall § 11 Absatz 2 GEG
4. GEG-Berechnung, GEG-Berechnung

Objektnummer: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Grundrisse



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

Objektnummer: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut

Tel.: 05241 - 21 19 99 0

Gepflegtes Einfamilienhaus mit zusätzlichen ca. 34 m² Nutzfläche in beliebter Lage von Kattenstroth

Das 1977 erbaute Einfamilienhaus findet seinen Platz auf einem ca. 510 m² großen Grundstück und verfügt über ca. 119 m² Wohnfläche. Des Weiteren gibt es im Erdgeschoss eine wohnliche Nutzfläche von ca. 34 m², die frei nach Ihren Bedürfnissen einrichtbar ist.

Hier wohnen Sie großzügig auf verschiedenen Ebenen.

Fangen wir mit dem Erdgeschoss an:

Aufgeteilt ist dieses Geschoss in den Dielenbereich mit ausreichend Platz für die Garderobe, der Küche mit Außenzugang zur Terrasse, gefolgt vom Esszimmer. Der Wohnbereich teilt sich nochmal auf in Wohnbereich, Kaminzimmer und Galerie.

In der Küche Leckereres zubereiten und an den warmen Tagen auf der Terrasse servieren - Sie wählen hier, ob Sie geschützt auf der überdachten Terrasse oder aber im Freien Mahlzeiten genießen oder vergnügliche Momente mit Familien und Freunden erleben. Das Wohnzimmer stellt sich lichtdurchflutet dar, große Fensterfronten begleiten Sie in Ihren Garten. Kuschelige oder gesellige Abende verbringen Sie in dem Kaminzimmer, in dem bei wohliger Wärme der Alltag von Ihnen abfällt.

Auf der Galerie könnte eine schöne Bibliothek errichtet werden, vielleicht lieben Sie Gesellschaftsspiele? Dann können Sie hier Ihr eigenes Spielzimmer einweihen.

Abgerundet wird diese Etage mit einem Gäste-WC.

Gehen wir ein paar Treppenstufen hinauf, erreichen wir den privaten Bereich. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer und 2 Kinderzimmer. Das Badezimmer ist bereits modernisiert und mit einer Fußbodenheizung, einem Handtuchheizkörper und einer ebenerdigen Dusche nebst WC ausgestattet.

In der darauffolgenden Ebene finden sich ein weiteres Zimmer, wahlweise Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice und ein zusätzliches Bad mit Dusche und WC.

Errichten Sie in Ihrem Garten Ihr eigenes kleines Paradies. Pflegeleicht angelegt

verbringen Sie entspannte Stunden im Außenbereich - gestalten Sie ihn so, wie es zu Ihrer Lebenssituation am besten passt.

Das Haus ist teilunterkellert und macht Vieles möglich. Eine Sauna und passende Nassräume wurden hier bereits umgesetzt. Es gibt einen großen schönen Raum, der hell und freundlich, mit ausreichend Tageslicht versehen wird - ob Partyraum oder Hobbybereich - hier ist alles denkbar.

Ihr Fuhrpark ist sicher untergebracht. Die Garage und ein überlanges Carport sind dafür perfekt.

Bezugsfrei nach Absprache.

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

Anfragen können von uns nur bearbeitet werden, wenn uns vollständige Kontaktdaten mit Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer übermittelt werden.

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: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Ausstattung und Details

- Baujahr 1977
- Grundstück ca. 510 m²
- Wohnfläche ca. 119 m²
- wohnliche Nutzfläche, ca. 34 m² im Erdgeschoss
- Küche mit Terrassenzugang
- Esszimmer
- großer Wohnbereich mit Garten- und Terrassenzugang
- Kaminzimmer
- Galerie
- Gäste-WC
- Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Bad mit bodentiefer Dusche, Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung
- Büro oder Gästebereich
- Duschbad mit WC
- Sauna mit Nassbereich, Außenzugang
- 1 Garage
- überlanges Carport
- großer heller Hobby-/ Kellerraum
- Heizungskeller
- 3 Vorratskeller

Objektnummer: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – 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: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.11.2031.
Endenergiebedarf beträgt 167.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistersauszugs, 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: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – 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