Gütersloh – Kattenstroth

Moderne Eigentumswohnung ca. 105 m² | 4 Zimmer| Loggia| Garage

Objektnummer: 25220036

KAUFPREIS: 295.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 105 m² • **ZIMMER:** 4

Objektnummer: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

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

Objektnummer: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Auf einen Blick

Objektnummer	25220036
Wohnfläche	ca. 105 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	16.05.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	152.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Die Immobilie

Objektnummer: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Die Immobilie

Objektnummer: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Die Immobilie

Objektnummer: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Die Immobilie

EXPRESS-PASS 057151

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude: 152,6 kWh/(m²·a)

0 | 50 | 100 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 400 | >400

Passivhaus | MFH Neubau | EFH Neubau | EFH energetisch gut modernisiert | Durchschnittliches Wohngebäude | MFH nicht modernisiert | EFH nicht modernisiert

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Energieverbrauch für Warmwasser ☑ enthalten ☐ nicht enthalten

☐ Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger Heizung	Energieträger Warmwasser	Zeitraum von	Zeitraum bis	Heizung kWh	Warmwasser kWh	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert (kWh/(m²·a)) (zeitlich u. klimabereinigt) Heizung	Warmwasser	Kennwert
Gas	Gas	01.2018	12.2018	107971.8	23679.2	1,19	139,2	23,8	153,0
Gas	Gas	01.2017	12.2017	105929.2	23252.8	1,28	136,5	23,4	159,9
Gas	Gas	01.2016	12.2016	99891.6	21927.4	1,22	122,7	22,1	144,8
								Durchschnitt	152,6

Vergleichswerte Endenergiebedarf

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

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20–40 kWh/(m²·a) entfallen können.

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

Erläuterungen zum Verfahren

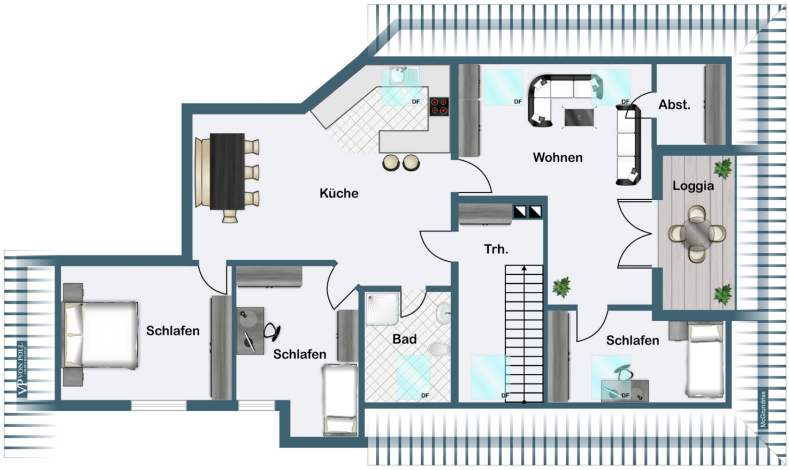
Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

Objektnummer: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Die Immobilie

Objektnummer: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

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: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Julia Daut & Laura Stolke Büro: 05241 - 21 19 99 0 Moderne Eigentumswohnung ca. 105 m² | 4 Zimmer| Loggia | Garage Willkommen in Kattenstroth – in einem liebevoll gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1995 erwartet Sie diese großzügige Eigentumswohnung, bei der Komfort und Lage ideal vereint werden. Auf ca. 105?m² Wohnfläche sorgt eine clevere Raumaufteilung für ein angenehmes Wohngefühl und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Paare oder Berufstätige im Homeoffice. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein offener, einladender Eingangsbereich, der harmonisch in die moderne Küche und den Essbereich übergeht. Ob ein schneller Kaffee am Morgen, das gemeinsame Frühstück mit der Familie oder das entspannte Abendessen mit Gästen – dieser Bereich lädt zum Miteinander und Kommunizieren ein. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Kinder- oder Jugendzimmer und bietet genügend Raum für Spiel, Lernen und Rückzug. Das modernisierte Tageslichtbad ist komfortabel ausgestattet und verfügt über eine große barrierefreie Dusche. Hier finden auch Waschmaschine und Trockner ihren Platz. Der Wohnbereich bietet eine angenehme Atmosphäre und viel Raum für individuelle Gestaltung. Ob entspannte Fernsehabende, gemütliche Lesestunden oder einfach Zeit zum Abschalten - von hier gelangen Sie auch auf die Loggia - ein zweites Wohnzimmer im Sommer. Hier lässt sich die Sonne genießen – ein perfekter Ort für kleine Auszeiten im Alltag. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie zudem einen praktischen Abstellraum sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro, Gästezimmer oder drittes Schlafzimmer genutzt werden kann – je nach Lebenssituation. Der Dachboden birgt echtes Potenzial: Mit zusätzlicher Fläche eröffnet sich hier – etwa über eine Wendeltreppe aus dem Essbereich erreichbar – die Möglichkeit für einen individuellen Ausbau. Ob Hobbyraum, Gästeetage oder gemütliches Rückzugrefugium: Ihrer Kreativität sind kaum Grenzen gesetzt. Zur Wohnung gehört ein privater Kellerraum, ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller und der gemeinschaftlich genutzte Waschkeller. Alle Wohneinheiten sind mit einer jeweils eigenen Heizungsanlage ausgestattet, die im Keller installiert ist. Dies ermöglicht eine unabhängige Regelung und Abrechnung der Heizkosten. Mit der dazugehörigen Garage entfällt die tägliche Parkplatzsuche – Ihr Auto steht jederzeit sicher und geschützt. Sie brauchen Raum - bei uns bekommen sie ihn! Wir freuen 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: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Ausstattung und Details

AUF EINEN BLICK
Mehrfamilienhaus, Baujahr 1995, mit 4 Wohneinheiten in ruhiger Lage in Kattenstroth
gepflegtes Umfeld in netter Nachbarschaft
helles und freundliches Treppenhaus
Die Wohnung:
- ca. 105 m² Wohnfläche, gesamt 4 Zimmer
- großer Wohn-Ess-Küchenbereich | offene Gestaltung
- Küche mit moderner Einbauküche und Frühstückstheke
- 1 Elternschlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 Zimmer Kinder /Büro / Gästebereich
- modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- großer Abstellraum
- Loggia mit Markise
- privater Kellerraum
- Fahrradkeller (Gemeinschaft)
- Waschkeller (Gemeinschaft)
- Garage
- das Hausgeld beträgt monatlich 196 € (23 € für die Rücklagen)

Objektnummer: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Alles zum Standort

Kattenstroth besticht durch seine idyllische Ruhe und gleichzeitig gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich im Umkreis, sodass Sie sich flexibel aufstellen können. Natur- und Freizeitmöglichkeiten, wie Spazierwege entlang der Lippe oder kleine Parkanlagen, laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus) ist ebenso gegeben wie schnelle Verbindungen zu den Verkehrsknotenpunkten für Pendler – trotzdem genießen Sie hier die Abgeschiedenheit einer ruhigen Wohngegend. 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: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 152.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

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