

Gütersloh - Kattenstroth

Wohnen in Kattenstroth: ca. 87 m², 3 Zimmer, Balkon und Carportstellplatz | Erbpacht

Objektnummer: 26220017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26220017 - 33334 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: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Auf einen Blick

| | |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 26220017 |
| Wohnfläche | ca. 87 m ² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1978 |
| Stellplatz | 1 x Carport |

| | |
|-------------------------------|---|
| Kaufpreis | 179.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020 |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|----------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Heizungsart | Etagenheizung | Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergiebedarf | 174.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 19.10.2029 | Energie-Effizienzklasse | F |
| Befuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1979 |

Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Die Immobilie



Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Die Immobilie



Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Die Immobilie



Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Die Immobilie



Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Die Immobilie



Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Die Immobilie



Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer² NW-2019-00292880
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³ 43,1 kg/(m²·a)

Endergiebedarf dieses Gebäudes
174,3 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
192,7 MWh/(m²·a)

Ansatzkriterien gemäß EnEV¹

Einzelenergiebedarf
 Ist-Wert 192,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 81,3 kWh/(m²·a) Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10
 Empfohlene Qualität des Gebäudes (1): Verfahren nach DIN V 18599

Einzelenergiebedarf
 Ist-Wert 6,97 kWh/(m²·a) Anforderungswert 6,70 kWh/(m²·a) Festlegung nach § 5 Absatz 5 EnEV

Sonstige Maßnahmen (bei Neubau) eingehalten Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Angaben zum EEWärmeG²

Messung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

Erstattungsbeitrag: %

Ersatzmaßnahmen⁴

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Erneuerbare-Energieerzeugung erfüllt:

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschafften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten:

Verschiebter Anforderungswert kWh/(m²·a)

Verschiebter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudeteile kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Berechnungsverfahren ist die angegebenen Werte keine Indikatoren für die absolute Energieeffizienz. Die angegebenen Werte basieren auf den in der Tabelle angegebenen Werten nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudemasse (m²), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
³ nur bei Neubaus im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
⁴ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁵ nur bei Neubaus
⁶ Sämtliche Angabe
 EnEV: Endenergiebedarf, MWh: Megawattstunden

www.von-poll.com

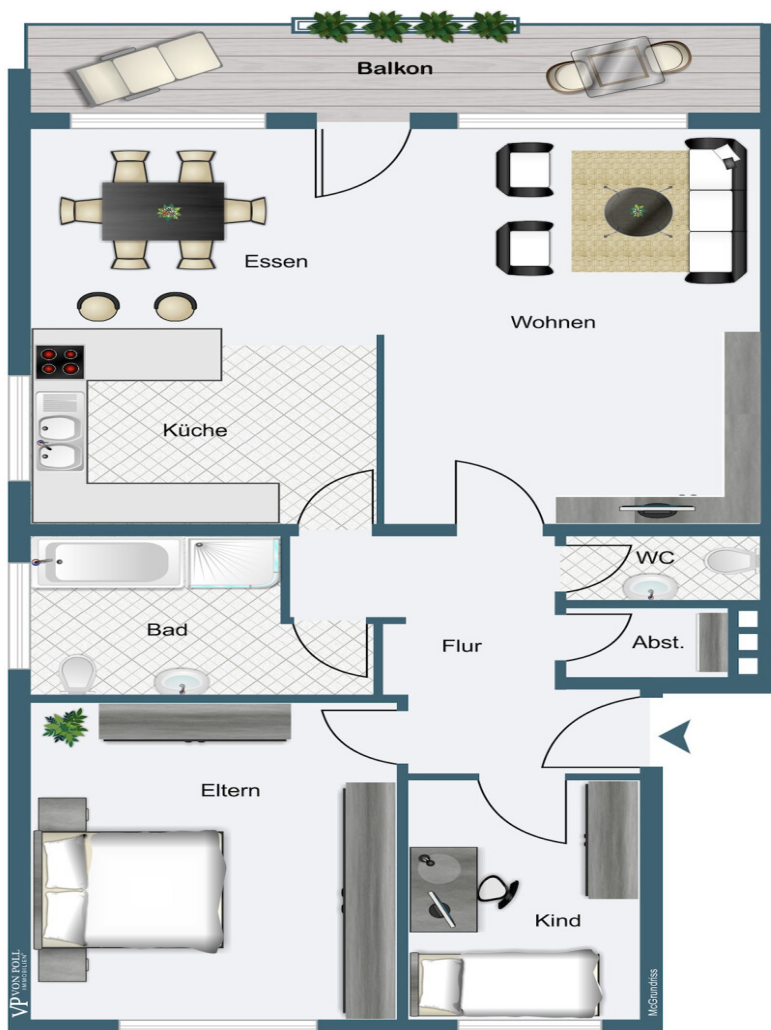
Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Die Immobilie



Objektnummer: 26220017 - 33334 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: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

Wohnen in Kattenstroth: ca. 87 m², 3 Zimmer, Balkon und Carportstellplatz, Erbpacht

Diese gepflegte und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und beehrter Sackgassenlage im Gütersloher Stadtteil Kattenstroth. Das Objekt liegt in einem überschaubaren, gepflegten 6-Familienhaus mit angenehmer Eigentümergemeinschaft und einem ruhigen Wohnumfeld.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet einen komfortablen Zugang bei gleichzeitig angenehmer Privatsphäre.

Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung aller Räume. Herzstück ist das großzügige Wohn-Esszimmer mit offen integrierter Küche. Diese fügt sich harmonisch in den Essbereich ein und schafft ein modernes, kommunikatives Wohngefühl mit fließenden Übergängen zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt – ein praktisches Detail, insbesondere für Familien oder Besuch. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für weiteren Stauraum und kurze Wege im Alltag.

Zur Wohnung gehören ein eigener, privater Kellerraum sowie ein Carport-Stellplatz, der komfortables und geschütztes Parken direkt am Haus ermöglicht.

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück. Nähere Informationen zum Erbbauzins sowie zur Restlaufzeit stellen wir Ihnen bei Interesse selbstverständlich gerne zur Verfügung. Die aktuelle Beleihungsgrenze liegt bei 70 %.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können.

Eine Besichtigung ist nur mit Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich. Sollten Sie hierbei Unterstützung benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Kollegen von VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Ausstattung und Details

AUF EINEN BLICK

Wohnen in Kattenstroth: ca. 87 m², 3 Zimmer, Balkon und Carportstellplatz, Erbpacht

- **Wohnung ist im 1. Obergeschoss**
- **lichtdurchflutetes Wohnzimmer**
- **offene Küche**
- **Elternschlafzimmer**
- **1 Schlaf-/ Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer**
- **Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne**
- **Gäste WC**
- **Balkon**
- **Abstellraum in der Diele**
- **privater Kellerraum**
- **gemeinschaftlich nutzbarer Waschkeller**
- **Glasfaser bis zum Haus**
- **1 Carportstellplatz**

Erbpacht jährl. 622,10 €, monatlich 51,84 €

Beleihungsgrenze liegt bei 70 %

Erbbaurecht: Vertrag läuft noch bis 2078

Objektnummer: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Alles zum Standort

Gütersloh, ein starker Standort in Ostwestfalen.

Erleben Sie diese Stadt als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsstandort.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung.

Die ansässigen Unternehmen stellen rund 46.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann und Claas sind weltweit bekannt.

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: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Sonstige Angaben

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: 26220017 - 33334 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