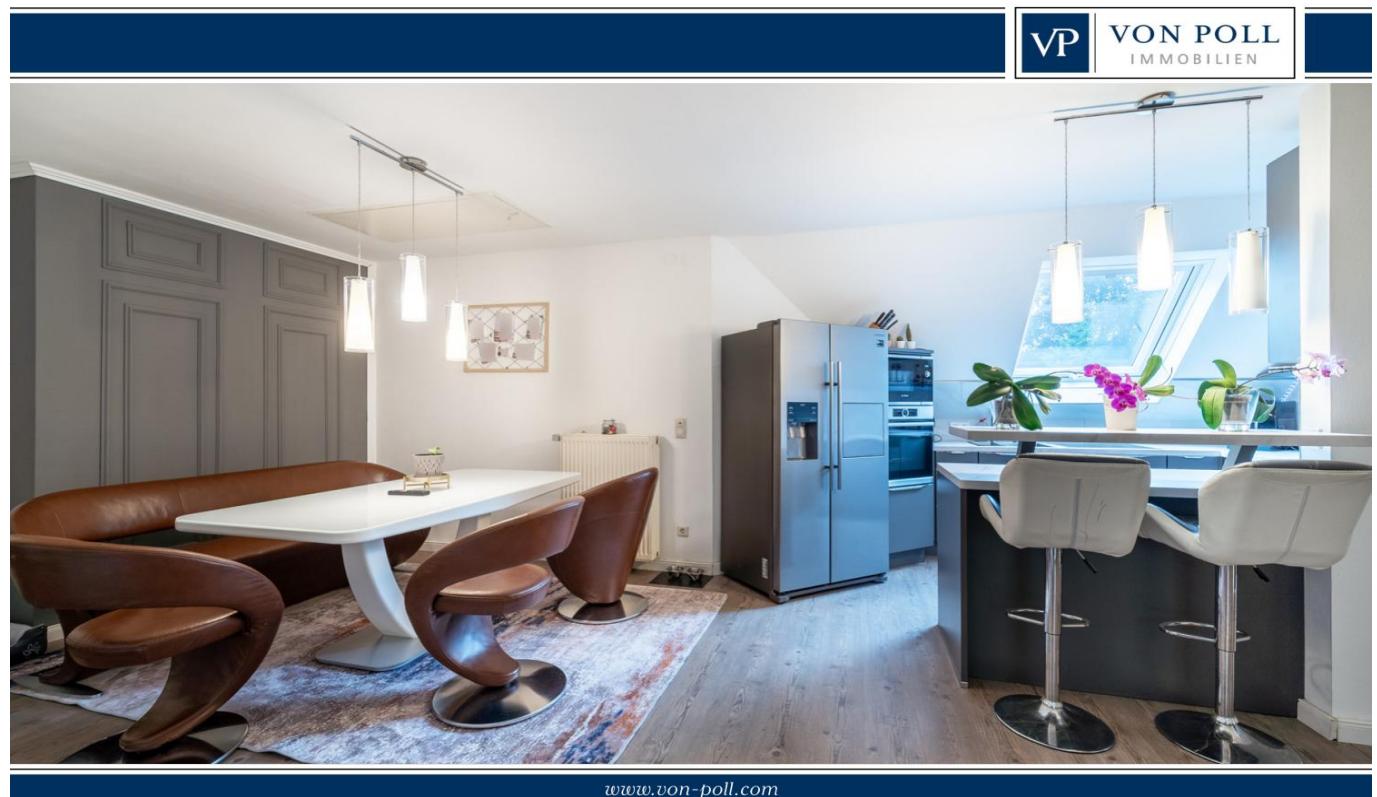


Gütersloh – Kattenstroth

Top-quality apartment in a 4-unit building | approx. 105 m² | 4 rooms | + attic suitable for conversion | loggia | garage

Property ID: 25220036



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

At a glance

| | |
|----------------------|------------------------|
| Property ID | 25220036 |
| Living Space | ca. 105 m ² |
| Floor | 2 |
| Rooms | 4 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1995 |
| Type of parking | 1 x Garage |

| | |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price | 295.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2023 |
| Condition of property | Modernised |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 4 m ² |
| Equipment | Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

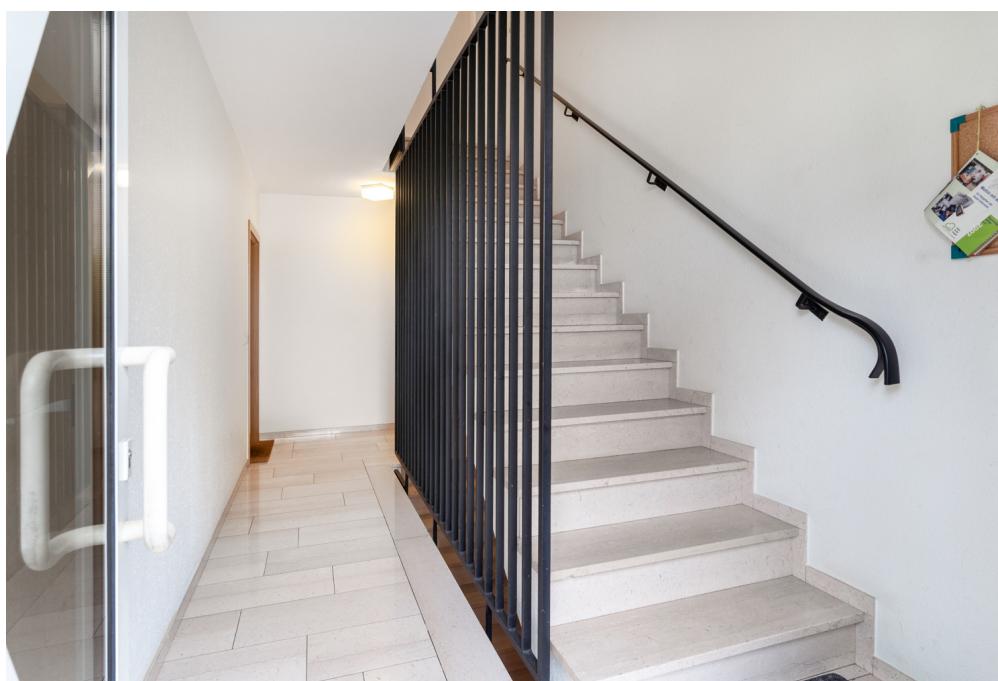
Energy Data

| | |
|--------------------------------|------------|
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 16.05.2029 |
| Power Source | Gas |

| | |
|--|--------------------------------|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 152.60 kWh/m ² a |
| Energy efficiency class | E |
| Year of construction according to energy certificate | 1994 |

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

The property



Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

The property



Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

The property



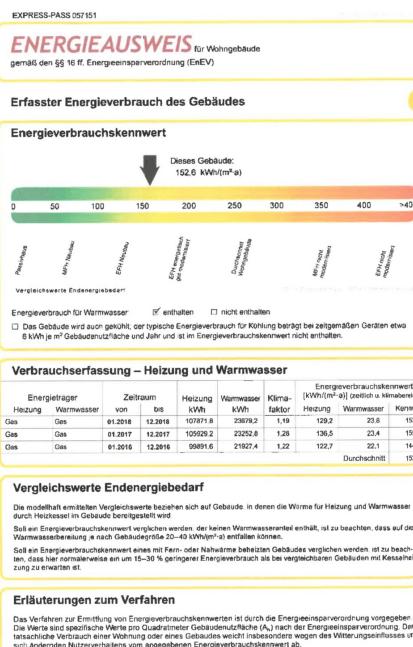
Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

The property



Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

The property



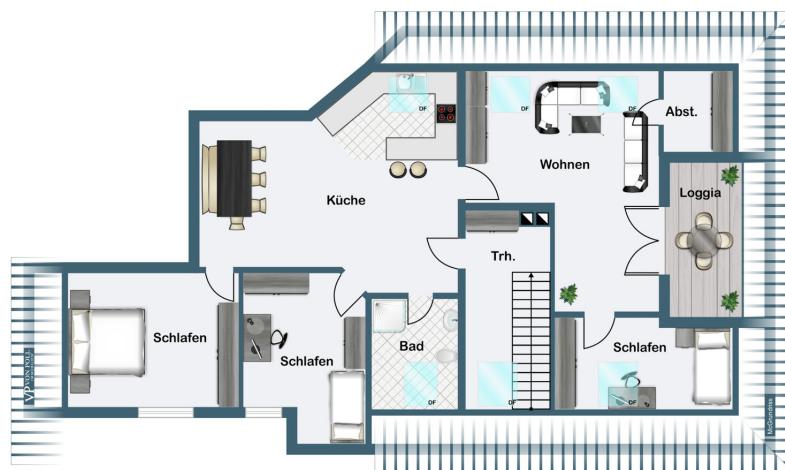
Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

The property



Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

A first impression

This property is presented to you by: Julia Daut & Laura Stolke Office: +49 5241 21 19 99
0 TOP Apartment in a 4-Unit Building | approx. 105 m² | 4 Rooms | + Attic suitable for conversion | Loggia | Garage Welcome to Kattenstroth – this spacious apartment awaits you in a lovingly maintained multi-family building constructed in 1995, where comfort and location are ideally combined. A clever layout of approximately 105 m² of living space ensures a pleasant living experience and versatile usage options – perfect for families, couples, or professionals working from home. Upon entering the apartment, you are greeted by an open, inviting entrance area that flows harmoniously into the modern kitchen and dining area. Whether it's a quick coffee in the morning, breakfast with the family, or a relaxed dinner with guests – this space encourages togetherness and communication. The apartment features two well-proportioned bedrooms. The master bedroom boasts a quiet location. The second room is ideal as a child's or teenager's room and offers ample space for playing, studying, and relaxing. The modernized, naturally lit bathroom is comfortably furnished and features a large, walk-in shower. There's also space for a washing machine and dryer. The living area offers a pleasant atmosphere and plenty of room for personalization. Whether for relaxing evenings watching TV, cozy reading sessions, or simply unwinding, you can access the loggia from here – a second living room in the summer. Here you can soak up the sun – a perfect spot for a break from everyday life. From the living area, you can also reach a practical storage room and another room that can be used flexibly as an office, guest room, or third bedroom – depending on your needs. The attic offers real potential: with additional space – accessible, for example, via a spiral staircase from the dining area – it opens up the possibility for individual conversion. Whether a hobby room, guest floor, or cozy retreat: there are virtually no limits to your creativity. The apartment includes a private cellar, a shared bicycle storage room, and a shared laundry room. All apartments are equipped with their own individual heating systems, located in the basement. This allows for independent control and billing of heating costs. With the included garage, you can forget about the daily search for parking – your car will always be safe and secure. Need space? We've got it! We look forward to meeting you. Please understand that we can only process written inquiries that include your full address and phone number. Viewings are only possible with proof of financing. Should you require assistance with this, we would be happy to put you in touch with our colleagues at VON POLL FINANCE.

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Details of amenities

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)

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

All about the location

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.

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Other information

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.



VON POLL
REAL ESTATE

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com