

## Gütersloh – Kattenstroth

Top-quality apartment in a 4-unit building | approx.  
105 m<sup>2</sup> | 4 rooms | + attic suitable for conversion |  
loggia | garage

Property ID: 25220036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • 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 m²
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 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

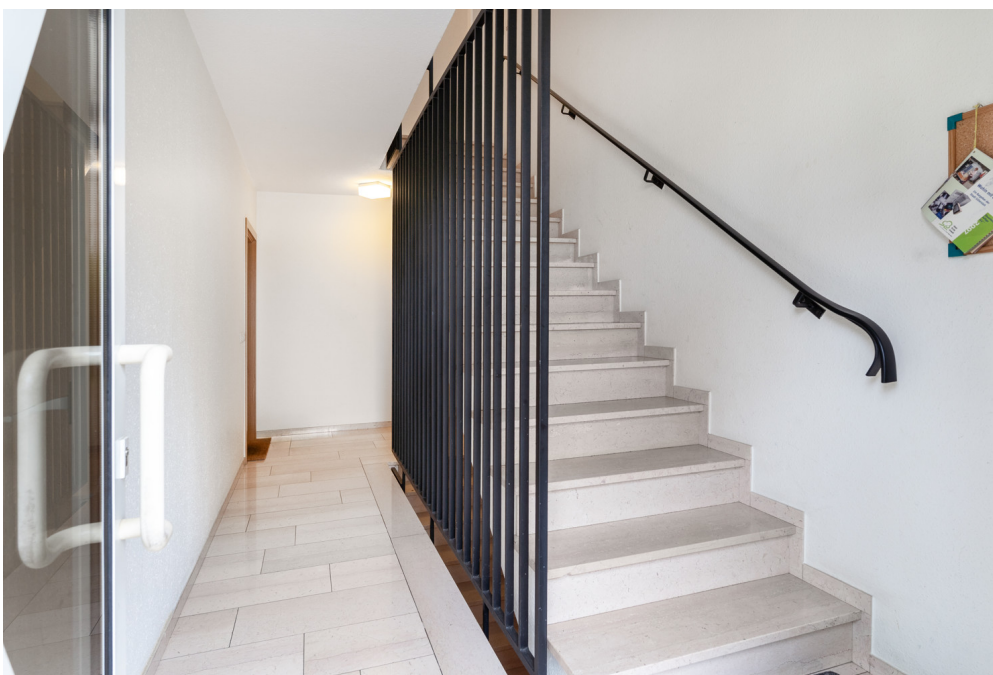
Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	16.05.2029	Final energy consumption	152.60 kWh/m²a
Power Source	Gas	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



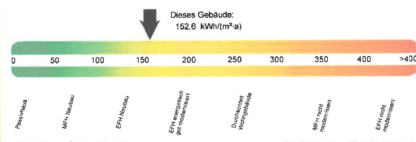
EXPRESS-PASS 007151

### ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

#### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

##### Energieverbrauchskennwert



Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten  
☐ Das Gebäude wird auch geheizt, 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

Heizung	Warmwasser	Zeitraum von bis	Heizung kWh	Warmwasser kWh	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert (kWh/(m²·a)) zusätzlich a Heizenergie		
						Heizung	Warmwasser	Kennwert
Gas	Gas	01.2018 12.2018	107071,8	23678,2	1,19	129,2	23,8	153,0
Gas	Gas	01.2017 12.2017	105029,2	22522,8	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 denen 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 Warmwasserheizung je nach Gebäudegröße (20–40 kWh/m²·a) entfallen können.

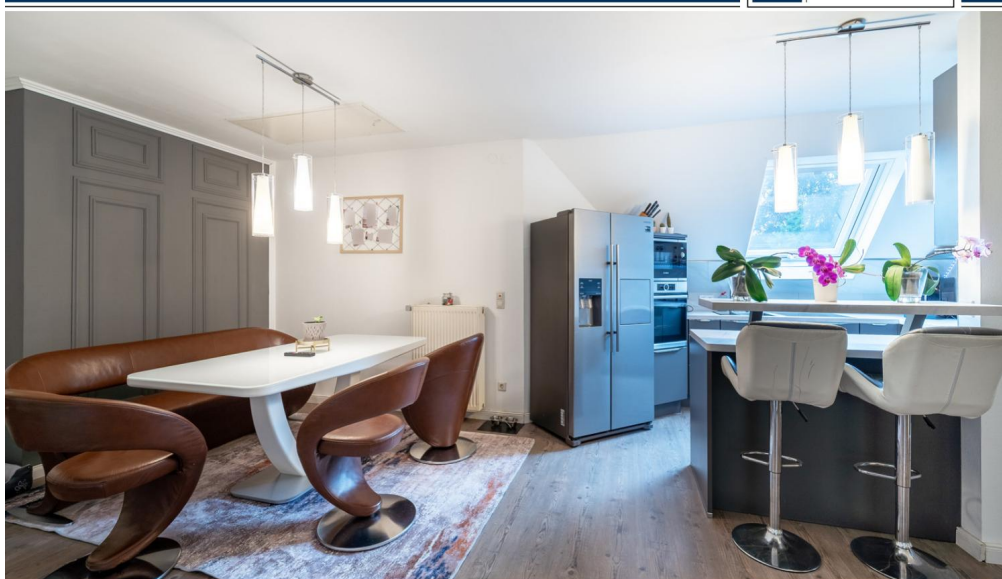
Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

#### Erläuterungen zum Verfahren

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

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## The property



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

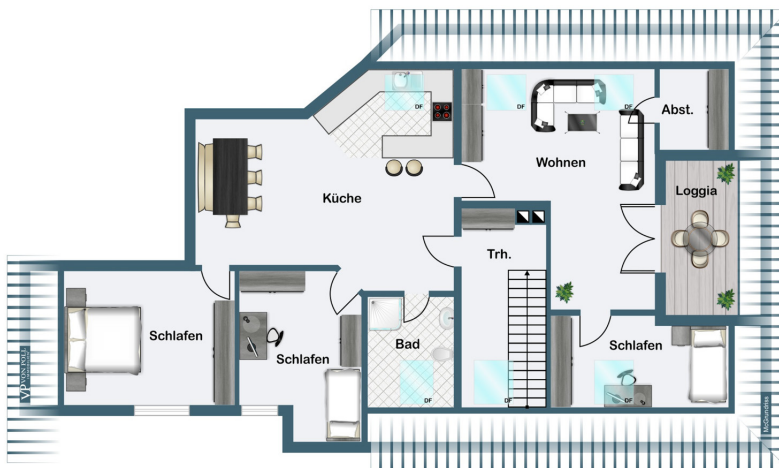
## The property





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/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

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](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)