Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Well-maintained detached house with an additional approx. 34 m² of usable space in a popular location in Kattenstroth.

Property ID: 25220049

PURCHASE PRICE: 550.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 119 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 510 m²

Property ID: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

- 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: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

At a glance

Property ID	25220049
Living Space	ca. 119 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1977
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	550.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2017
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 34 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	24.11.2031
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	167.60 kWh/m²a
Energy efficiency class	F
Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

The property

Property ID: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

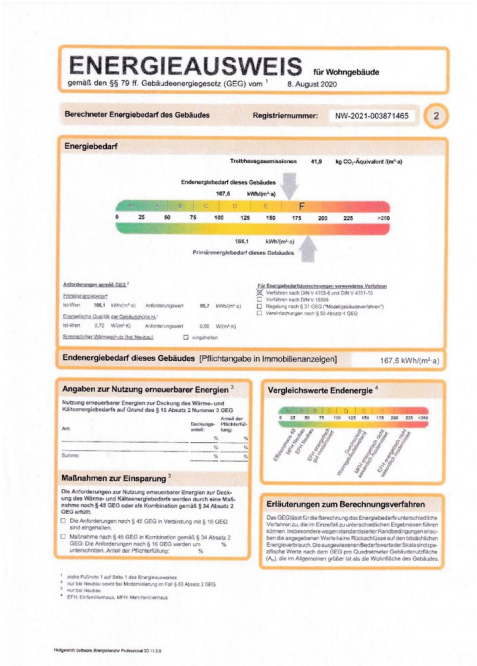
The property

Property ID: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

The property

Property ID: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

The property



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: NW-2021-003871465 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 41,9 kg CO_2-Äquivalent /(m² a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 167,6 kWh/(m² a)

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

198,1 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG 2

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 198,1 kWh/(m² a) Anforderungswert 66,7 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle 2

Ist-Wert 0,72 W/(m² K) Anforderungswert 0,55 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 1 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 167,6 kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien 3

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art: | Deckungsanteil: % | Anteil der Höchstanforderung: %

Summe: %

Maßnahmen zur Einsparung 3

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um … % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: … %

Vergleichswerte Endenergie 4

A+ A B C D E F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40 (gemäß GEG) | EFH Neubau (gemäß GEG) | EFH Bestand | Durchschnittlicher Neubau (gemäß GEG) | Durchschnittlicher Bestand | EFH Effizienzhaus 40 (gemäß GEG)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelfällen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen weichen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
3 nur bei Neubau
4 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software, Energieberater Professional 9.0 | 3.0

Property ID: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

The property

Property ID: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

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: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

A first impression

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 Leckeres 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.

Property ID: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Details of amenities

- 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

Property ID: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

All about the location

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: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Other information

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 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.

Property ID: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

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