

Gütersloh – Kattenstroth

Apartamento de alta calidad en edificio de 4 viviendas | aprox. 105 m² | 4 habitaciones | + buhardilla apta para reformar | galería | garaje

Número de propiedad: 25220036



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

De un vistazo

Número de propiedad	25220036
Superficie habitable	ca. 105 m²
Piso	2
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1995
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	295.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 4 m²
Características	Cocina empotrada, Balcón

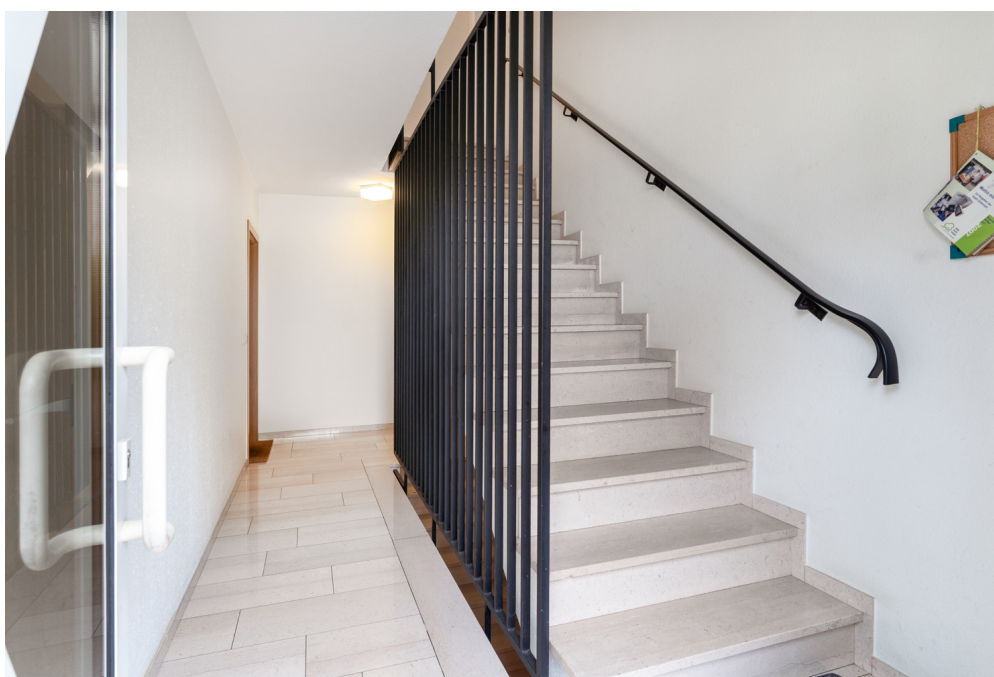
Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Datos energéticos

Fuente de energía	Gas	Certificado energético	Certificado de consumo
Certificado energético válido hasta	16.05.2029	Consumo de energía final	152.60 kWh/m²a
Fuente de energía	Gas	Clase de eficiencia energética	E
		Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

La propiedad



Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

La propiedad



Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

La propiedad



Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

La propiedad



Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

La propiedad

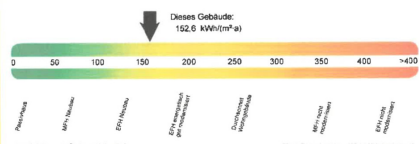


EXPRESS-PASS 007151

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

Energieträger		Zeitraum		Heizung	Warmwasser	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert (kWh/(m²·a)) zusätzlich a Heizenergie		
Heizung	Warmwasser	von	bis	kWh	kWh		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) einzulassen ist.

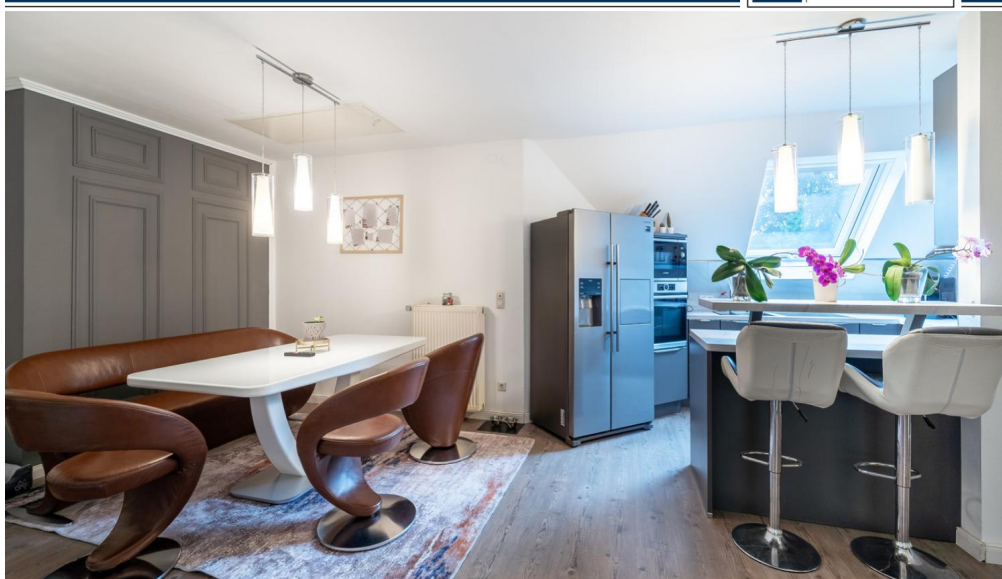
Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

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.

Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

La propiedad



www.von-poll.com

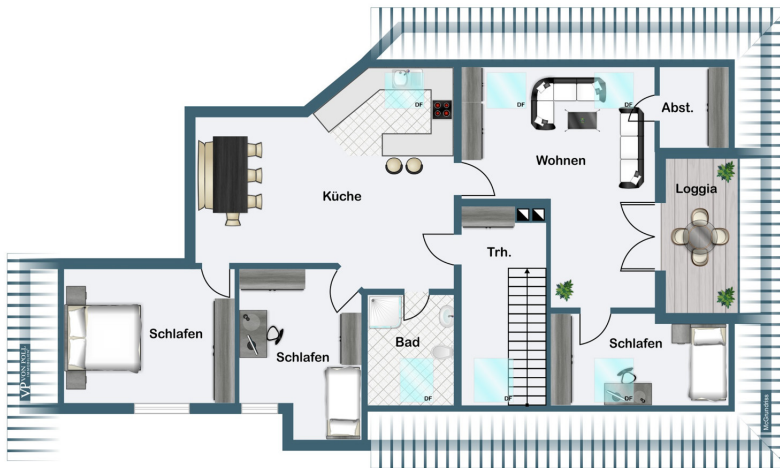
Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

La propiedad



Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Una primera impresión

Esta propiedad es presentada por: Julia Daut y Laura Stolke Oficina: +49 5241 21 19 99
0 Apartamento TOP en edificio de 4 unidades | aprox. 105 m² | 4 habitaciones | + Ático
apto para conversión | Logia | Garaje Bienvenido a Kattenstroth: este espacioso
apartamento le espera en un edificio multifamiliar construido en 1995 y mantenido con
cariño, donde la comodidad y la ubicación se combinan de forma ideal. Una distribución
inteligente de aproximadamente 105 m² de espacio habitable garantiza una experiencia
de vida agradable y opciones de uso versátiles, perfecto para familias, parejas o
profesionales que trabajan desde casa. Al entrar en el apartamento, le recibe una zona
de entrada abierta y acogedora que fluye armoniosamente hacia la moderna cocina y el
comedor. Ya sea un café rápido por la mañana, un desayuno con la familia o una cena
relajada con invitados, este espacio fomenta la unión y la comunicación. El apartamento
cuenta con dos dormitorios bien proporcionados. El dormitorio principal presume de una
ubicación tranquila. La segunda habitación es ideal como habitación infantil o juvenil y
ofrece amplio espacio para jugar, estudiar y relajarse. El baño, moderno y con luz
natural, está amueblado de forma cómoda y cuenta con una amplia ducha a ras de
suelo. También hay espacio para lavadora y secadora. La sala de estar ofrece un
ambiente agradable y mucho espacio para personalizar. Ya sea para relajarse viendo la
televisión, disfrutar de unas agradables sesiones de lectura o simplemente desconectar,
desde aquí se accede a la logia, una segunda sala de estar en verano. Aquí podrá
disfrutar del sol, un lugar perfecto para desconectar de la rutina. Desde la sala de estar,
también se accede a un práctico trastero y a otra habitación que puede utilizarse
flexiblemente como despacho, habitación de invitados o un tercer dormitorio, según sus
necesidades. El ático ofrece un gran potencial: con espacio adicional, accesible, por
ejemplo, a través de una escalera de caracol desde el comedor, ofrece la posibilidad de
una conversión personalizada. Ya sea como sala de ocio, planta de invitados o un
acogedor refugio: su creatividad prácticamente no tiene límites. El apartamento incluye
un sótano privado, un trastero compartido para bicicletas y una lavandería compartida.
Todos los apartamentos están equipados con su propio sistema de calefacción
individual, ubicado en el sótano. Esto permite un control y facturación independientes de
los gastos de calefacción. Con el garaje incluido, puede olvidarse de buscar
aparcamiento a diario: su coche siempre estará seguro y protegido. ¿Necesita espacio?
¡Lo tenemos! Esperamos conocerle. Tenga en cuenta que solo podemos procesar
solicitudes por escrito que incluyan su dirección completa y número de teléfono. Las
visitas solo son posibles con un comprobante de financiación. Si necesita ayuda con
esto, estaremos encantados de ponerle en contacto con nuestros compañeros de VON
POLL FINANCE.

Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Detalles de los servicios

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)

Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com