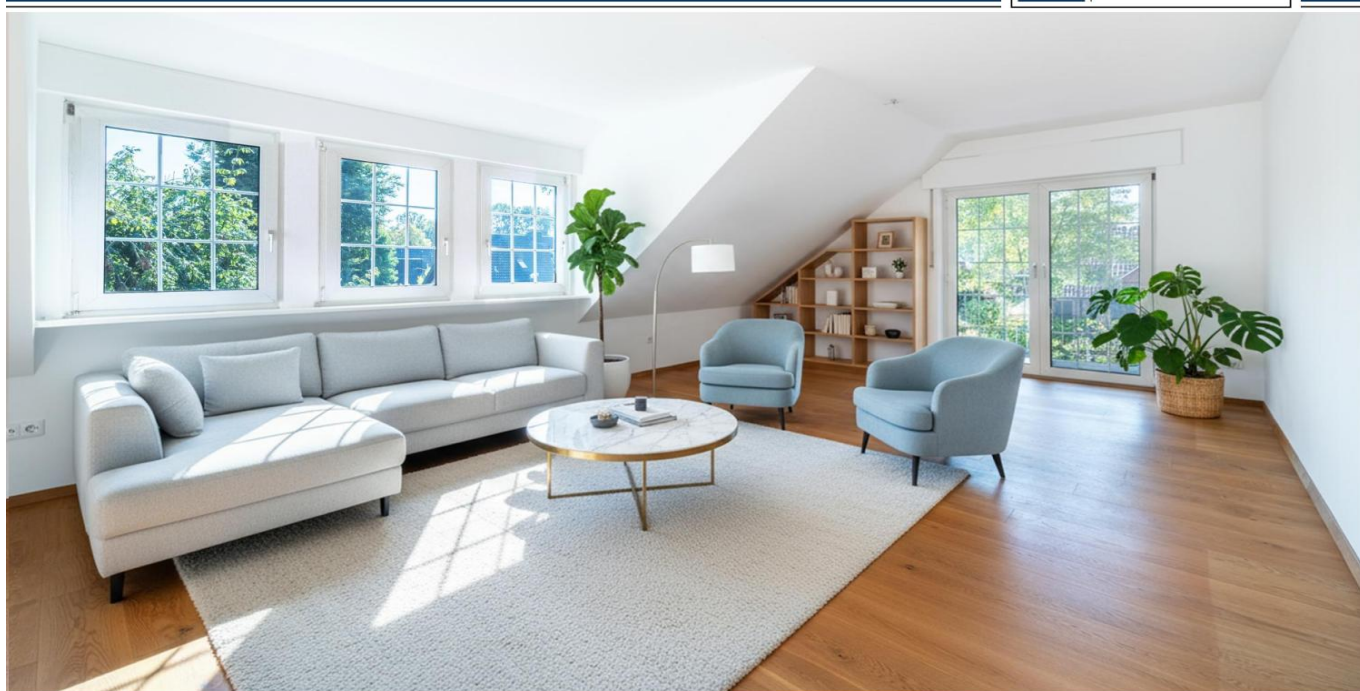


Gütersloh – Spexard

Amplio apartamento de 4 habitaciones en una casa de dos familias | vida tranquila en una zona residencial consolidada

Número de propiedad: 25220068



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 305.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 110 m² • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

- 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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

De un vistazo

Número de propiedad	25220068
Superficie habitable	ca. 110 m²
Piso	1
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	305.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2015
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	115.60 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	24.07.2035	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2015

Número de propiedad: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La propiedad



Número de propiedad: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La propiedad



Número de propiedad: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La propiedad



Número de propiedad: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La propiedad



Número de propiedad: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La propiedad



Número de propiedad: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La propiedad



Número de propiedad: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La propiedad

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer:** NW-2025-00586964 **3**

Energieverbrauch
Treibhausgasemissionen 27,7 kg CO₂-Äquivalent (t/m²·a)
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 115,6 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 197,8 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzkategorie: D

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 115,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energiegröße ¹	Primärenergieverbrauch (kWh)	Endenergieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima Faktor
01.01.2021	31.12.2024	Endenergie E	1,10	104888	28180	76628	1,23

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ²

Energieeffizienzklasse	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Endenergieverbrauch (kWh/(m²·a))	≤ 25	26 - 50	51 - 75	76 - 100	101 - 125	126 - 150	151 - 175	176 - 200	201 - 225	> 226

Die Modellzahl ermittelt den Vergleichswert, basierend auf dem Gebäude, in dem Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll der Energieverbrauch eines mit einem oder mehreren bestehenden Gebäuden verglichen werden, ist zu beachten, dass hier vergleichbar mit dem 10 bis 30 % geringeren Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

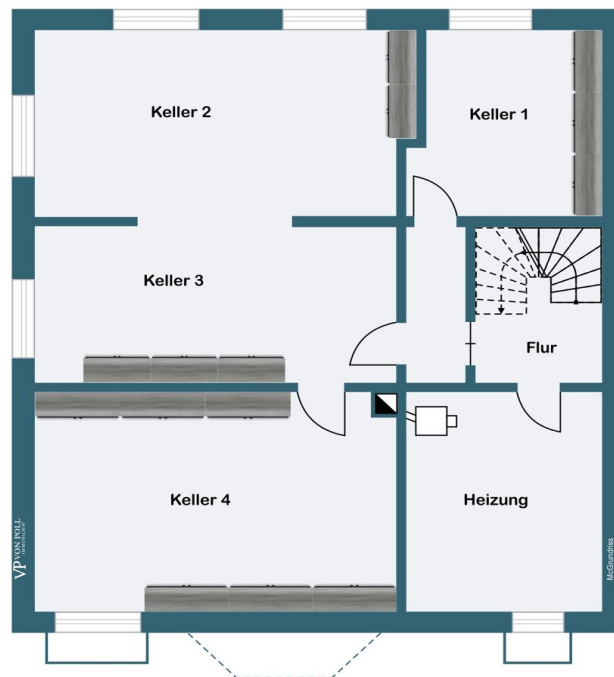
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala und spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (kWh) nach dem GEG, die in Abhängigkeit des Gebäudes, des individuellen Energieverbrauchs eines Gebäudes variieren, berücksichtigen das Wärmeverhalten und sich ändernde Nutzverhalten von angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Lastenheftauszüge, Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh
© 2023 Energieausweis, VPP, VON POLL REAL ESTATE
Insgesamt Seiten 40, Versionen 1.0.1



Número de propiedad: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Una primera impresión

Esta propiedad es presentada por: Julian Daut y Laura Stolke Oficina: +49 5241 211 99 90 Amplio ático de 4 habitaciones en una casa de dos familias | vida tranquila en una zona residencial consolidada Este ático bien mantenido se encuentra en una casa de dos familias construida en 1985 y ofrece aproximadamente 110 m² de espacio habitable, proporcionando un alojamiento cómodo para una variedad de necesidades de vida. El apartamento cuenta con un total de cuatro habitaciones, incluyendo tres posibles dormitorios que se pueden usar flexiblemente como habitaciones para niños, oficinas o habitaciones de invitados. El salón-comedor forma el corazón del apartamento. Los amplios ventanales proporcionan una agradable luz natural y crean un ambiente acogedor. Desde aquí, tiene acceso directo a la logia cubierta, orientada al oeste. Convierta su logia en su segunda sala de estar y disfrute de una copa de vino allí por la noche. La cocina de generosas dimensiones está separada del salón y está equipada con muebles empotrados funcionales, ofreciendo mucho espacio para cocinar juntos. El luminoso baño, equipado con bañera y ducha, también le garantiza comodidad. La calefacción por suelo radiante en esta planta garantiza una distribución uniforme del calor y un ambiente confortable en todas las habitaciones. El ático ofrece un práctico espacio de almacenamiento. Otras comodidades incluyen una bodega privada, con espacio adicional para aficiones y suministros, así como una cochera. Con su distribución óptima, su ubicación tranquila y sus características funcionales, este apartamento se presenta como su nuevo hogar. Esperamos poder mostrarle este apartamento en persona y con gusto concertaremos una visita. Tenga en cuenta que solo se procesarán consultas por escrito con la dirección completa y el número de teléfono. Las visitas solo se pueden realizar 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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Detalles de los servicios

AUF EINEN BLICK

- Zweifamilienhaus in gewachsener Wohnsiedlung aus 1985
- ca. 110 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer zur freien Verfügung und der Wohn-Essbereich
- Einbauküche inklusive E-Geräte
- Fußbodenheizung (bis auf ein Kinderzimmer)
- Loggia mit westlicher Ausrichtung
- Staufläche im Spitzboden
- 1 privater Kellerraum
- Gasheizung von Viessmann aus 2015
- Carport

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Número de propiedad: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Todo sobre la ubicación

Zahlreiche Freizeitaktivitäten stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung: Von ausgedehnten Fahrradtouren entlang der typischen Emslandschaft und den angrenzenden Feldern bis hin zu den Sportstätten in der Umgebung wie dem Spexarder Sportplatz oder dem nahegelegenen Golfclub Isselhorst. Von Spexard aus können Sie eindrucksvolle Ausflüge machen, etwa in den Gartenschaupark Rietberg, in die Flora Westfalica in Rheda-Wiedenbrück, zum Shopping nach Gütersloh-Mitte oder in die OWL Arena in Halle (Westf.).

Die naheliegenden Städte der Umgebung erreichen Sie zeitnah: durch die gute Anbindung an die B61 sind Sie schnell in der Gütersloher Innenstadt, in ca. 35 Minuten in Bielefeld und in ca. 45 Minuten in Paderborn. Die Autobahnen A2 und A 33 liegen dank der Anbindung über die B61 ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das gesamte Umland und die Region. Der nächstgelegene Flughafen ist der etwa 45 Kilometer von Gütersloh entfernte Flughafen Paderborn / Lippstadt.

Der Ortsteil Spexard ist an das gut ausgebaute Stadtbusnetz Gütersloh angeschlossen. Über die Stadtbuslinien erreichen Sie schnell den Gütersloher Hauptbahnhof, der mit einer guten Verbindung an den Nah- und Fernverkehr angeschlossen ist.

Número de propiedad: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 115.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

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