

Gütersloh – Spexard

Großzügige 4-Zimmer-DG-Wohnung im Zweifamilienhaus | ruhig wohnen in gewachsener Wohnlage

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. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2025-0586864

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen ± 27 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
115,6 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
127,3 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangaben in Immobilienanzeigen]
115,6 kWh/(m²a)

Verbrauchsfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energiege ¹⁾	Primärenergie-faktor	Energie-beiwert	Anteil Warmwasser	Anteil Heizung	Wärmefaktor
von	bis						
01.01.2024	31.12.2024	Entferne E	1,10	10,6688	2010	7620	1,23

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²⁾

Endenergie (kWh/(m²a))

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

Energieeffiziente Gebäude
 Niedrigenergiegebäude
 Passivhaus
 EPB (EnergiePlus)
 EP (EnergiePlus)
 EP+ (EnergiePlus)
 EP+ (EnergiePlus)

Die rechtsdort ersichtlichen Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel in Gebäude hergestellt wird.

Seit dem 1. Januar 2025 wird der Endenergieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme versorgten Gebäudes verglichen werden, so zu beachten, dass hier mindestens ein in 15 bis 30 % getriggertes Energieerwärmung wie bei verglichenen Gebäuden mit Heizleistung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist nach dem GEG vorgesehen. Die Werte der Wärme und spezifische Wärme pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (N_{ut}) nach GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wärmefläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wurde mindestens eines im Winterjahres und sich entsprechenden im angeregten Energieverbrauch.

¹⁾ siehe Fußnote 1 der Seite 1 des Energieausweises

²⁾ gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz, Warmwasser oder Kälteleistung mit kWh/(m²a)

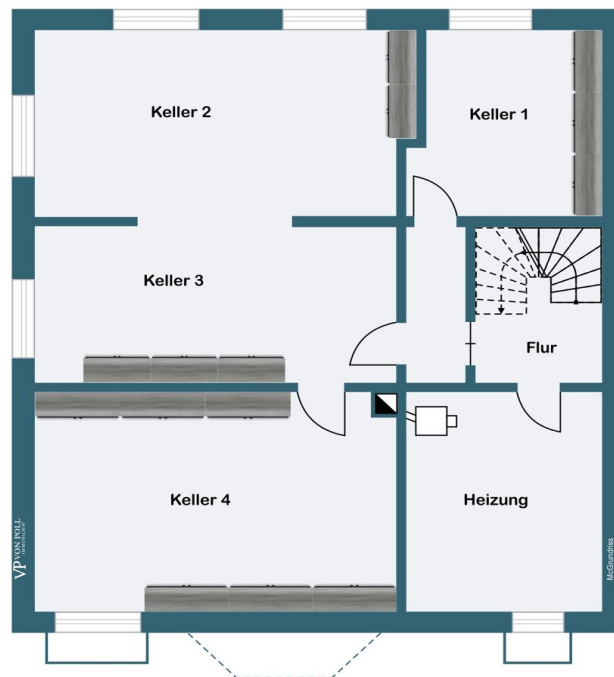
EP: Energieeffiziente, EP+: EP-Merkmal, EP+: EP-Merkmal

Regelung: GEG, § 79 ff. Gebäudeenergiegesetz



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

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Büro: 05241 - 211 99 90

Großzügige 4-Zimmer-DG-Wohnung im Zweifamilienhaus | ruhig wohnen in gewachsener Wohnlage

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1985 und bietet auf etwa 110 m² Wohnfläche ein komfortables Raumangebot für vielfältige Wohnbedürfnisse.

Die Wohnung präsentiert sich mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei mögliche Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Der Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Loggia mit westlicher Ausrichtung. Machen Sie Ihre Loggia zum zweiten Wohnzimmer und lassen Sie hier den Abend bei einem Glas Wein ausklingen.

Die großzügig geschnittene Küche befindet sich separat vom Wohnbereich, die mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet ist und viel Platz für gemeinsames Kochen generiert.

Komfort verspricht auch das Tageslichtbad, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist.

Die Fußbodenheizung, die auf dieser Etage verbaut wurde, sorgt für gleichmäßige Wärmeverteilung und ein behagliches Wohngefühl in allen Räumen.

Abrundend dazu verfügt der Spitzboden über praktische Staufläche.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen ein privater Kellerraum, der Ihnen weiteren Platz für Hobby und Vorräte bietet, sowie ein Carport.

Mit einer optimalen Raumgestaltung, einer ruhigen Lage und funktionalen Ausstattungsmerkmalen präsentiert sich diese Wohnung als Ihr neues Zuhause.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Eigentumswohnung persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der TELEFONNUMMER bearbeitet werden können.

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.

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