

Gütersloh – Kattenstroth

Appartement de standing dans un immeuble de 4 logements | env. 105 m² | 4 pièces | + combles aménageables | loggia | garage

CODE DU BIEN: 25220036



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220036
Surface habitable	ca. 105 m²
Etage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	295.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 4 m²
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

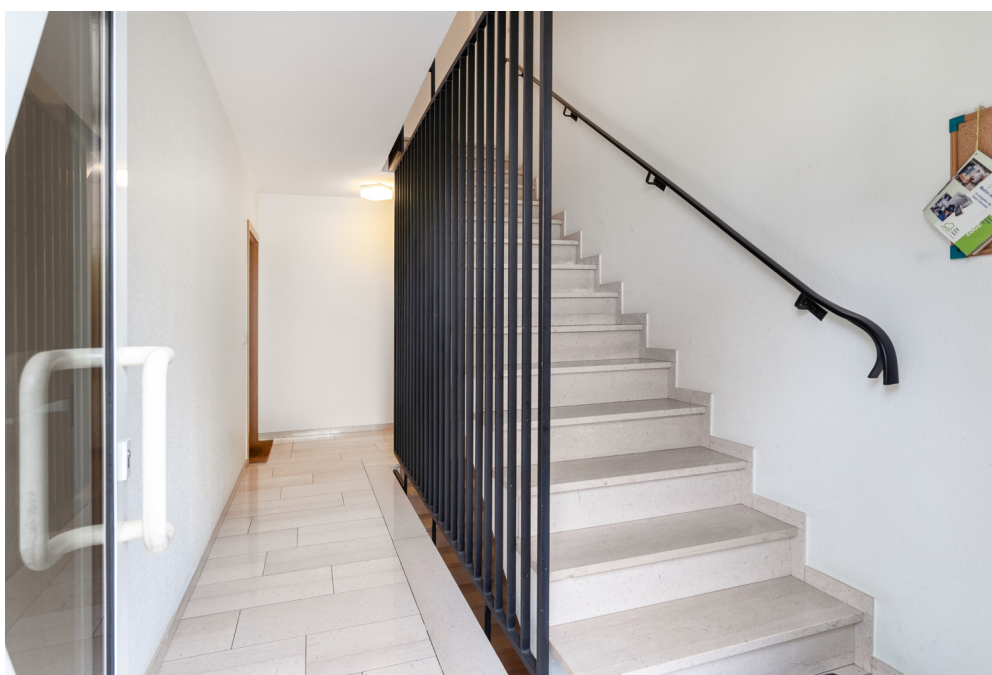
CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.05.2029	Consommation finale d'énergie	152.60 kWh/m²a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1994

CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

La propriété



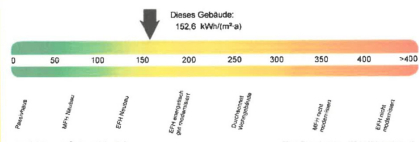
EXPRESS-PASS 057151

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	Heizung	Warmwasser	von	bis	Heizung kWh	Warmwasser kWh	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert (kWh/(m²·a))	
								Heizung	Warmwasser
Gas	Gas		01.2018	12.2018	107871,8	23678,2	1,19	129,2	23,8
Gas	Gas		01.2017	12.2017	105029,2	22522,8	1,28	136,5	23,4
Gas	Gas		01.2016	12.2016	99891,6	21927,4	1,22	122,7	22,1
Durchschnitt								122,6	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) 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.

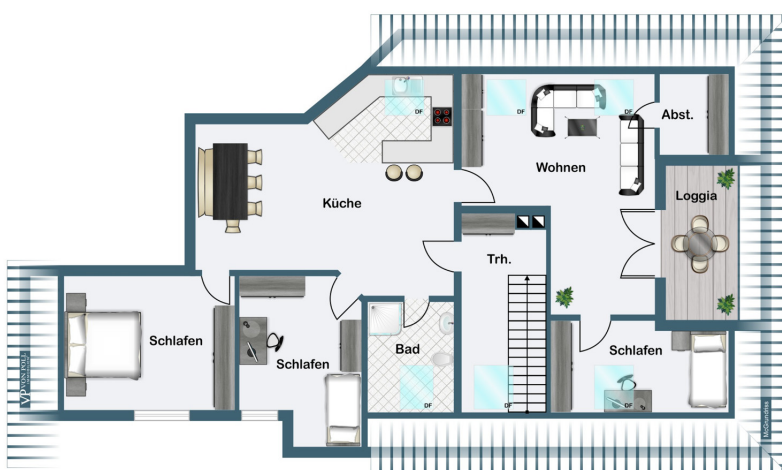
CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Une première impression

Ce bien vous est présenté par : Julia Daut & Laura Stolke Bureau : +49 5241 21 19 99 0

Appartement de standing dans un immeuble de 4 logements | env. 105 m² | 4 pièces | + Combles aménageables | Loggia | Garage Bienvenue à Kattenstroth ! Ce spacieux appartement vous attend dans un immeuble de 1995, soigneusement entretenu, où confort et emplacement se conjuguent idéalement. Son agencement astucieux d'environ 105 m² offre un cadre de vie agréable et une grande flexibilité d'utilisation – parfait pour les familles, les couples ou les professionnels en télétravail. Dès l'entrée, vous découvrirez un hall ouvert et accueillant qui se prolonge harmonieusement vers la cuisine moderne et la salle à manger. Que ce soit pour un café matinal, un petit-déjeuner en famille ou un dîner convivial entre amis, cet espace favorise les moments de partage et de convivialité. L'appartement comprend deux chambres de belles dimensions. La chambre principale bénéficie d'un emplacement paisible. La deuxième chambre est idéale pour un enfant ou un adolescent et offre un espace généreux pour jouer, étudier et se détendre. La salle de bain, moderne et baignée de lumière naturelle, est confortablement meublée et dispose d'une grande douche à l'italienne. Un emplacement est également prévu pour un lave-linge et un sèche-linge. Le séjour offre une ambiance agréable et de nombreuses possibilités d'aménagement. Que ce soit pour des soirées détente devant la télévision, des moments de lecture paisibles ou simplement pour se relaxer, vous accédez à la loggia, véritable second salon en été. Vous pourrez y profiter du soleil et vous ressourcer loin du quotidien. Depuis le séjour, vous accédez également à un débarras pratique et à une autre pièce pouvant servir de bureau, de chambre d'amis ou de troisième chambre, selon vos besoins. Le grenier offre un réel potentiel : avec un espace supplémentaire, accessible par exemple par un escalier en colimaçon depuis la salle à manger, il permet des aménagements personnalisés. Salle de loisirs, chambre d'amis ou refuge douillet : laissez libre cours à votre imagination ! L'appartement comprend une cave privative, un local à vélos commun et une buanderie commune. Chaque appartement est équipé d'un système de chauffage individuel situé au sous-sol. Vous pouvez ainsi gérer et facturer vos dépenses de chauffage indépendamment. Grâce au garage inclus, fini la galère pour trouver une place de parking : votre voiture sera toujours en sécurité. Besoin d'espace ? Nous avons ce qu'il vous faut ! Nous serons ravis de vous accueillir. Veuillez noter que nous ne pouvons traiter que les demandes écrites comportant votre adresse complète et votre numéro de téléphone. Les visites sont possibles uniquement sur présentation d'une preuve de financement. Si vous avez besoin d'aide à ce sujet, nous vous mettrons en relation avec nos collègues de VON POLL FINANCE.

CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Détails des commodités

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)

CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com