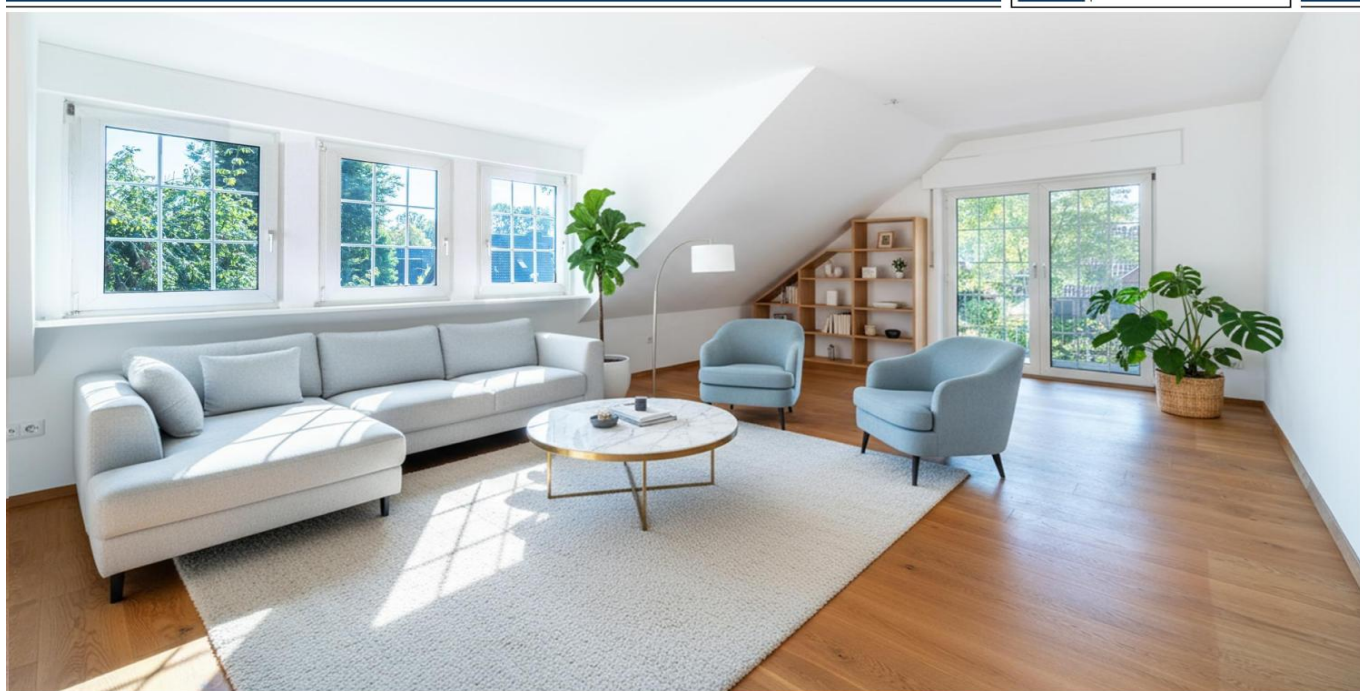


Gütersloh – Spexard

Appartement spacieux de 4 pièces dans une maison bi-familiale | Cadre de vie paisible dans un quartier résidentiel établi

CODE DU BIEN: 25220068



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 305.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 110 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

- 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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220068
Surface habitable	ca. 110 m²
Etage	1
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1985
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	305.000 EUR
Type	Attique
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2015
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	115.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.07.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2015

CODE DU BIEN: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La propriété



CODE DU BIEN: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La propriété



CODE DU BIEN: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La propriété



CODE DU BIEN: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La propriété



CODE DU BIEN: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La propriété



CODE DU BIEN: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La propriété



CODE DU BIEN: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La propriété

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

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

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die Modellzahl ermöglicht Vergleichswerte, beachten sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel in Gebäude bereitgestellt wird.
Soll der Energieverbrauch eines mit einem oder mehreren beheizten Gebäuden verglichen werden, ist zu beachten, dass hier vorzugsweise ein um 10 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

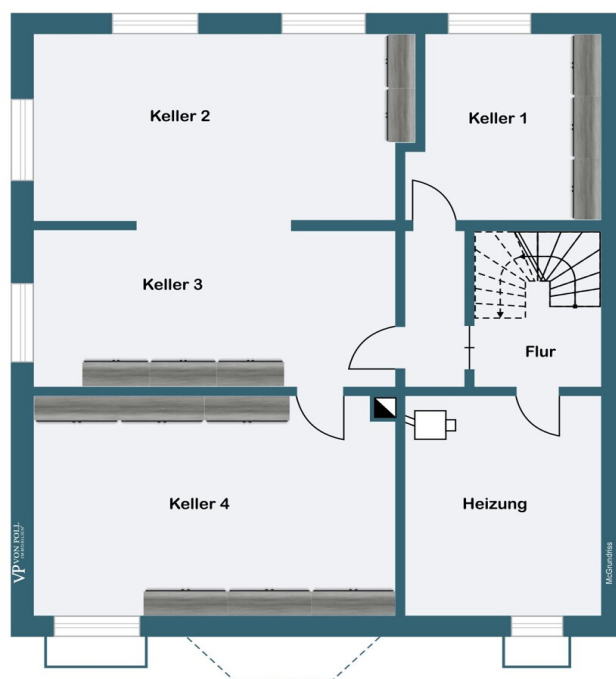
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala und spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q_{ne}) nach dem GEG, die in Abhängigkeit des Gebäudes, des individuellen Energieverbrauchs eines Gebäudes selbst insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch abweichen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Lastenheftauszüge, Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh
© 2023 Energieausweis, VPE/Verfahrensinformation
Insgesamt Seiten 40, Versionen 1.0.1



CODE DU BIEN: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Une première impression

Ce bien vous est présenté par : Julian Daut & Laura Stolke Bureau : +49 5241 211 99 90

Spacieux appartement-terrasse de 4 pièces dans une maison bi-familiale | Vie paisible dans un quartier résidentiel établi Ce spacieux appartement-terrasse de 110 m² environ, situé dans une maison bi-familiale construite en 1985, offre un confort optimal et s'adapte à tous vos besoins. Il comprend quatre pièces, dont trois pouvant servir de chambres d'enfants, de bureaux ou de chambres d'amis. Le séjour/salle à manger, véritable cœur de l'appartement, bénéficie d'une belle luminosité grâce à ses grandes fenêtres. De là, vous accédez directement à une loggia couverte exposée ouest. Aménagez-la comme un second salon et profitez-en pour savourer un verre de vin en soirée. La cuisine, spacieuse et indépendante du séjour, est équipée de meubles fonctionnels et offre un espace convivial pour cuisiner ensemble. Le confort est également au rendez-vous grâce à la salle de bain lumineuse, équipée d'une baignoire et d'une douche. Le chauffage au sol assure une répartition homogène de la chaleur et un confort optimal dans toutes les pièces. Le grenier offre un espace de rangement pratique. Parmi les autres atouts, une cave privative offre un espace supplémentaire pour vos loisirs et votre matériel, ainsi qu'un abri voiture. Avec son agencement optimal, son emplacement calme et ses équipements fonctionnels, cet appartement a tout pour devenir votre nouveau chez-vous. Nous serions ravis de vous le faire visiter et nous nous ferons un plaisir d'organiser une visite. Veuillez noter que seules les demandes écrites, accompagnées d'une adresse complète et d'un numéro de téléphone, seront traitées. La visite ne pourra avoir lieu qu'avec 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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

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