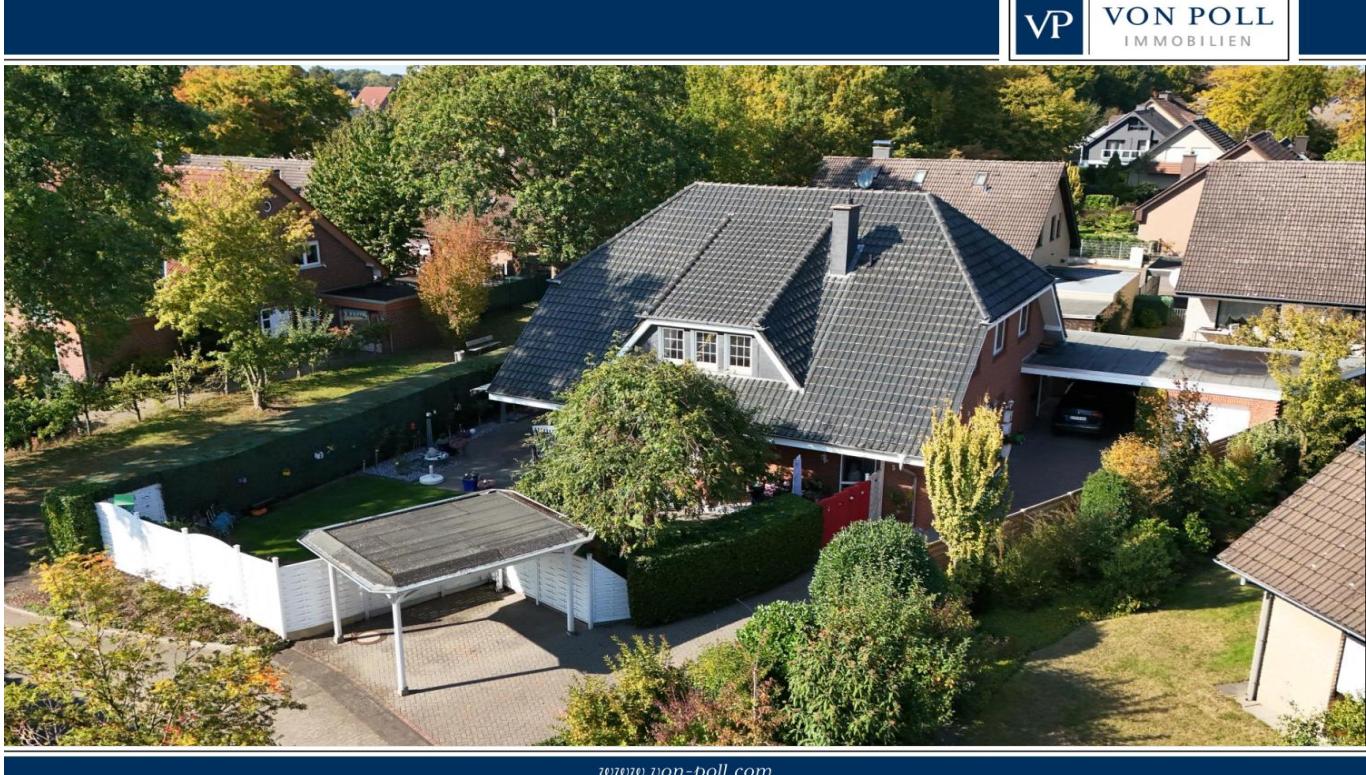


Gütersloh – Spexard

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

CODE DU BIEN: 25220068a



PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 106,79 m² • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25220068a - 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: 25220068a - 33332 Gütersloh – Spexard

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220068a	Prix d'achat	295.000 EUR
Surface habitable	ca. 106,79 m ²	Type	Attique
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	4	Modernisation / Rénovation	2015
Chambres à coucher	3	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1985	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre		

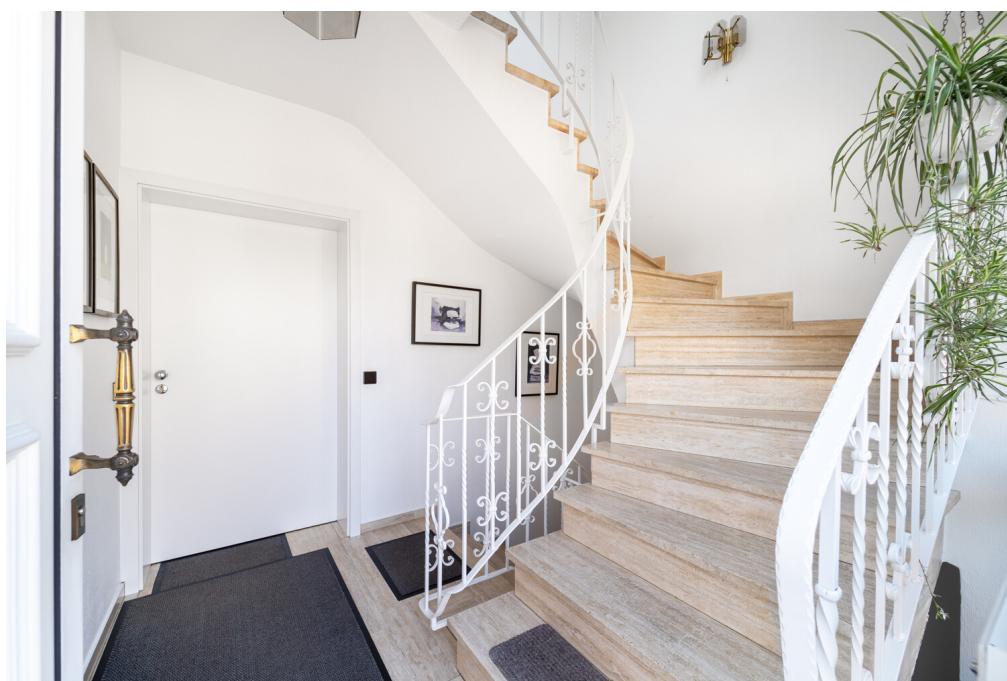
CODE DU BIEN: 25220068a - 33332 Gütersloh – Spexard

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz		
Certification énergétique valable jusqu'au	24.07.2035	Consommation finale d'énergie	115.60 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1982

CODE DU BIEN: 25220068a - 33332 Gütersloh – Spexard

La propriété



CODE DU BIEN: 25220068a - 33332 Gütersloh – Spexard

La propriété



CODE DU BIEN: 25220068a - 33332 Gütersloh – Spexard

La propriété



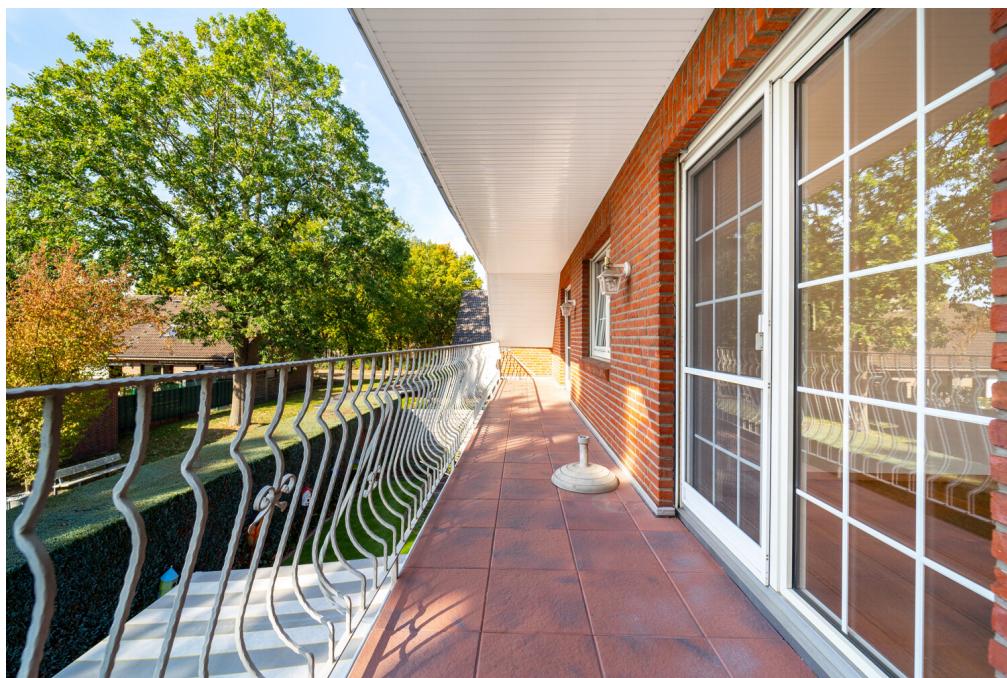
CODE DU BIEN: 25220068a - 33332 Gütersloh – Spexard

La propriété



CODE DU BIEN: 25220068a - 33332 Gütersloh – Spexard

La propriété



CODE DU BIEN: 25220068a - 33332 Gütersloh – Spexard

La propriété



CODE DU BIEN: 25220068a - 33332 Gütersloh – Spexard

La propriété

ENERGIEAUSWEIS

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-00589864

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 27,7 kg CO₂-Äquivalent (m²*a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 115,6 kWh/(m²*a)

A+ B+ C D E F+ G+ H+

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

↓ 12,72 kWh/(m²*a)
Prozentvergleich dieses Gebäudes

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

Verbrauchererfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energiejahr ²	Primärenergieverbrauch [kWh/a]	Endenergieverbrauch [kWh/a]	Anteil Warmwasser [kWh/a]	Anteil Strom [kWh/a]	Klimafaktor
01.01.2021	31.12.2024	Endiges E	1,10	104684	28160	76528	1,23

1) weitere Erklärung in Anlage

Vergleichswert Energiendichte³

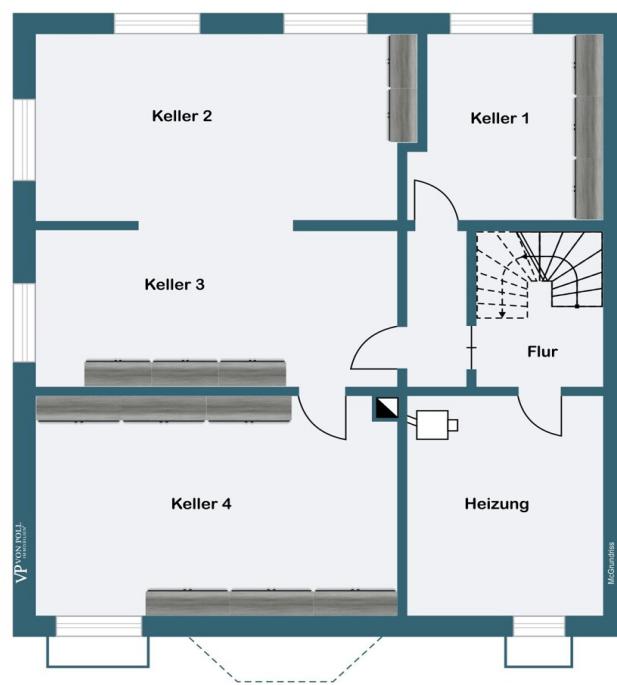
A+ B+ C D E F+ G+ H+
54 68 71 75 100 125 144 175 200 225 >250

2) Durchschnittliches Energiejahr der vergangenen fünf Jahre
3) Vergleichswert eines Gebäudes, das zu bestimmen ist, ob es einen höheren Energieverbrauch als vergleichbare Gebäude mit Klimaneutralisierung zu erwarten ist



CODE DU BIEN: 25220068a - 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: 25220068a - 33332 Gütersloh – Spexard

Une première impression

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 106,79 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.



VON POLL
REAL ESTATE

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.

CODE DU BIEN: 25220068a - 33332 Gütersloh – Spexard

Détails des commodités

AUF EINEN BLICK

- Zweifamilienhaus in gewachsener Wohnsiedlung aus 1985
- ca. 106,79 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: 25220068a - 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: 25220068a - 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 1982.

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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25220068a - 33332 Gütersloh – Spexard

Contact

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

Philip 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