

Gütersloh - Kattenstroth

Wohnen in Kattenstroth: ca. 87 m², 3 Zimmer, Balkon und Carportstellplatz | Erbpacht

CODE DU BIEN: 26220017



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 179.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 87 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26220017 - 33334 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: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26220017	Prix d'achat	179.000 EUR
Surface habitable	ca. 87 m ²	Type	Etage
Etage	1	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1978	Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	174.30 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2029	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1979

CODE DU BIEN: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

La propriété



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer ² NW-2019-002926860
2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 43,1 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
174,3 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
192,7 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV¹

Dämmenergiebedarf
Im Wert 192,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert 81,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle¹⁵
Im Wert 6,97 W/(m²·K) Anforderungswert 6,76 W/(m²·K)

Sonstige Anforderungen (Einzelmaßnahmen) eingehalten

Für Einzelmaßnahmen berechnetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-5 und DIN V 4108-10

Verfahren nach DIN V 18599

Kopplung nach § 7 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)
174,3 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁴

Bedingung unveränderlicher Energien zur Deckung des Wärme- und Kühlbedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energie-Effizienzwertes (EEWärmeG)

Art: _____ Deckungsanteil: _____ %

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschaffte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschaffte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Versäufte Anforderungswert _____ kWh/(m²·a)

Versäufte Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H₁⁷ _____ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

Die Energieeinsparverordnung liefert für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren, zu die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen sollten die angegebenen Werte keine Rückblicke auf die tatsächlichen Energiebedarfe sein. Die angegebenen Werte sind die Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudemasse (A₁), die im Allgemeinen größer ist als die Vollfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ jeweilige Angabe
⁴ nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 1 EnEV ⁵ nur bei Neubaus ⁶ nur bei Neubaus
⁷ E_{HT}: Erdwärmepumpe, M_{HT}: Mehrfamilienhaus

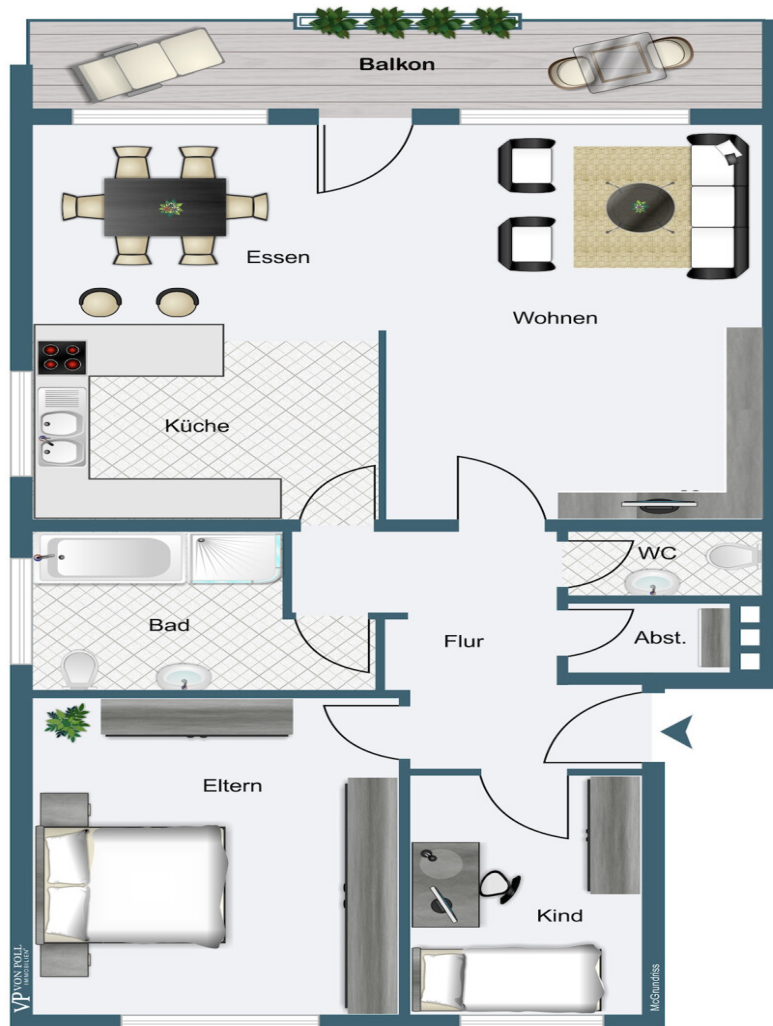
CODE DU BIEN: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

La propriété



CODE DU BIEN: 26220017 - 33334 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: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

Wohnen in Kattenstroth: ca. 87 m², 3 Zimmer, Balkon und Carportstellplatz,
Erbpacht

Diese gepflegte und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und begehrter Sackgassenlage im Gütersloher Stadtteil Kattenstroth. Das Objekt liegt in einem überschaubaren, gepflegten 6-Familienhaus mit angenehmer Eigentümergemeinschaft und einem ruhigen Wohnumfeld.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet einen komfortablen Zugang bei gleichzeitig angenehmer Privatsphäre.

Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung aller Räume. Herzstück ist das großzügige Wohn-Esszimmer mit offen integrierter Küche. Diese fügt sich harmonisch in den Essbereich ein und schafft ein modernes, kommunikatives Wohngefühl mit fließenden Übergängen zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt – ein praktisches Detail, insbesondere für Familien oder Besuch. Ein

zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für weiteren Stauraum und kurze Wege im Alltag.

Zur Wohnung gehören ein eigener, privater Kellerraum sowie ein Carport-Stellplatz, der komfortables und geschütztes Parken direkt am Haus ermöglicht.

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück. Nähere Informationen zum Erbbauzins sowie zur Restlaufzeit stellen wir Ihnen bei Interesse selbstverständlich gerne zur Verfügung. Die aktuelle Beleihungsgrenze liegt bei 70 %.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen.

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

Eine Besichtigung ist nur mit Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich. Sollten Sie hierbei Unterstützung benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Kollegen von VON POLL FINANCE her.

CODE DU BIEN: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Détails des commodités

AUF EINEN BLICK

Wohnen in Kattenstroth: ca. 87 m², 3 Zimmer, Balkon und Carportstellplatz,
Erbpacht

- Wohnung ist im 1. Obergeschoss
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- offene Küche
- Elternschlafzimmer
- 1 Schlaf-/ Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Gäste WC
- Balkon
- Abstellraum in der Diele
- privater Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbarer Waschkeller
- Glasfaser bis zum Haus
- 1 Carportstellplatz

Erbpacht jährl. 622,10 €, monatlich 51,84 €

Beleihungsgrenze liegt bei 70 %

Erbbaurecht: Vertrag läuft noch bis 2078

CODE DU BIEN: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Tout sur l'emplacement

Gütersloh, ein starker Standort in Ostwestfalen.

Erleben Sie diese Stadt als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsstandort.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung.

Die ansässigen Unternehmen stellen rund 46.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann und Claas sind weltweit bekannt.

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: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26220017 - 33334 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