

Gütersloh – Kattenstroth

KEINE KÄUFERPROVISION Maisonette in Kattenstroth ca. 74 m² + ca. 26 m² wohnliche Nutzfläche

???????? ??????????: 22220043



www.von-poll.com

???? ??????: 229.000 EUR • ??????????: ca. 74 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

?? ??? ??????

??????? ????????	22220043
??????????	ca. 74 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????
???????	2
????????	3
?????????? ??? ?????????	2
?????????	1
????? ????????????	1979
????? ????????????	1 x ??????

????? ??????	229.000 EUR
????????????	??????????
?????????	???????
?????????????	
????????????????????	ca. 26 m²
??????	
???????	WC ????????????, ?????, ??????????

??????? ???????: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	GAS	??????? ??????? ??????????	149.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	23.05.2023	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????		

??????? ???????? : 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

?? ????????



??????? ???????? : 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

?? ????????



??????? ?????????: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

?? ????????



???????? ??????????: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

?? ????????

ENERGIEWEISER FÜR Wohnungsbäude

gemäß dem §§ 10 & Energiemengeverordnung (EnEV)

Für Wohnungsbäude

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Arbeitsort, Gebäudetyp
Lohnsumme 15.000 €
Wohnfläche

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen * 20,1 t/(m²*a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
140,8 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
(„Gesamtwärmeleistung“)
176,7 kWh/(m²*a)

Anforderungen gemäß EnEV:

Endenergiebedarf:

maximal 120 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 100 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 80 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 60 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 40 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 20 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 10 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 5 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 2 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 1 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,5 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,2 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,1 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,05 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,02 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,01 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,005 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,002 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,001 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,0005 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,0002 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,0001 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,00005 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,00002 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,00001 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,000005 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,000002 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,000001 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,0000005 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,0000002 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,0000001 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,00000005 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,00000002 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,00000001 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,000000005 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,000000002 kWh/(m²*a) Anforderung

maximal 0,000000001 kWh/(m²*a) Anforderung

EnE-Emissionskoeffizienten verschiedener Verbrenner

Verbrenner nach DIN V 4708 und DIN V 4709

Verbrenner nach DIN V 1909

Verbrenner nach § 10 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Hilfsenergie *	Gesamt in kWh/(m²*a)
Erdgas E	120,0	20,5		140,5
Strom A			4,1	

Ersatzmaßnahmen *)

Anforderungen nach § 10, 1 EnEV:

1. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

2. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

3. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

4. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

5. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

6. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

7. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

8. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

9. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

10. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

11. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

12. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

13. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

14. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

15. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

16. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

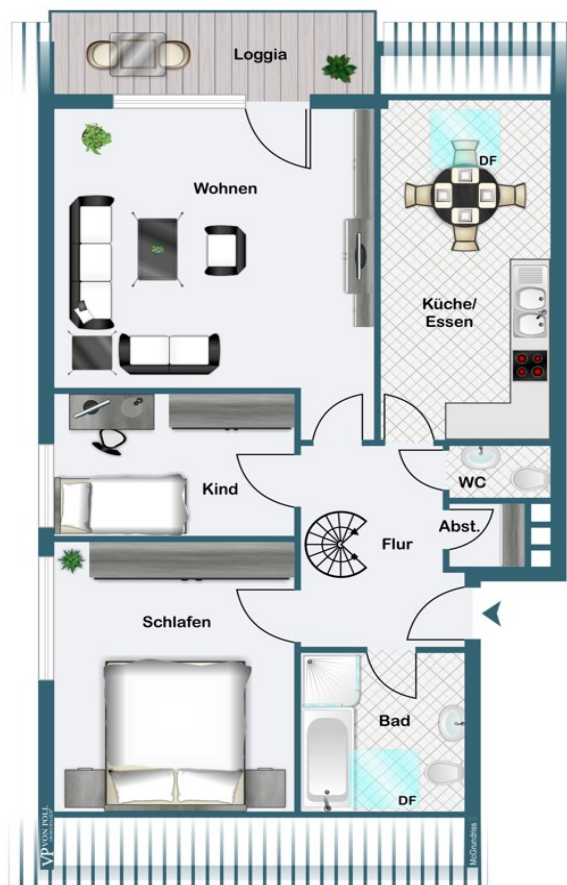
17. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen

18. bis zu 10% wesentlichen Anteilswertminderungen



??????? ???????: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ?????? ??? ?????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ????, ??? ????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

??? ?????? ??????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Philipp Schremmer Telefon: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 60 48 77 39 Maisonette in Kattenstroth ca. 74 m² + ca. 26 m² wohnliche Nutzfläche Folgende Aufteilung erwartet Sie in der gepflegten Maisonettewohnung in Gütersloh-Kattenstroth: Insgesamt verfügt die Wohnung über 3 Zimmer & zusätzlich ca. 26 m² wohnlicher Nutzfläche im ausgebauten Spitzboden, Küche, großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, Elternschlafzimmer, Kinder-Büro-Gästebereich, Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, Gäste-WC und ein Abstellraum im Flurbereich. Sie betreten den Hausflur des 6-Parteienhauses und gehen über die Treppe in die 2. Etage. Ein großzügiger und freundlicher Flurbereich wird Sie in Empfang nehmen. Alle Zimmer gehen von der Diele ab. Im lichten Wohnbereich, mit direktem Zugang zur Loggia mit Markise, findet, je nach Aufteilung, ein Esstisch seinen Platz. Die Küche hat eine schöne Größe, sodass man ohne Weiteres einen gemütlichen Esstisch platzieren kann. Das Schlafzimmer ist ausreichend und bietet genügend Fläche für ein großes Bett und Ihre Garderobe. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage könnte wahlweise als Kinderzimmer, Gästebereich oder Büro genutzt werden. Das Badezimmer verfügt über Tageslicht, Badewanne und Dusche. Das Gäste-WC findet sich links vom Eingang. Für alltägliche Putzutensilien gibt es einen Abstellraum. Das Highlight ist sicher die wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Spitzboden, die Sie über die Wendeltreppe von der Diele aus erreichen. Hier haben Sie ca. 26 m² zur freien Entfaltung. Vorzustellen wäre ein Ruhe- und Fitnessbereich, ein schönes Homeoffice, ein Atelier, ein Kinderzimmer oder, oder ..oder. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf - (fast) alles ist machbar. Das Angebot wird durch eine Garage abgerundet. Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, die monatliche Pacht beträgt 33 €. Bezugsfrei ab sofort. Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftlich 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.

??????? ???????: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

???????????????? ???? ?????????

- Dezember 2023 - Neue Haustür und komplette Flurverglasung und neuer Balkonbelag
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Küche
- Elternschlafzimmer
- 1 Schlaf-/ Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer
- Studio im Spitzboden, wohnliche Nutzfläche ca. 26 m²
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Loggia mit Markise
- Abstellraum in der Diele
- privater Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbarer Waschkeller
- 1 Garage
- Glasfaserkabel, Anschluss in der Wohnung

??????? ???????: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2023. Endenergiebedarf beträgt 149.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

??????? ???????: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3 Gütersloh
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com