

Gütersloh – Kattenstroth

Kiváló minőségu lakás egy 4 lakásos épületben |
kb. 105 m² | 4 szoba | + átalakításra alkalmas
tetotér | loggia | garázs

VP azonosító: 25220036



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Áttekintés

VP azonosító	25220036
Hasznos lakótér	ca. 105 m ²
Emelet	2
Szobák	4
Hálószobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	295.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 4 m ²
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

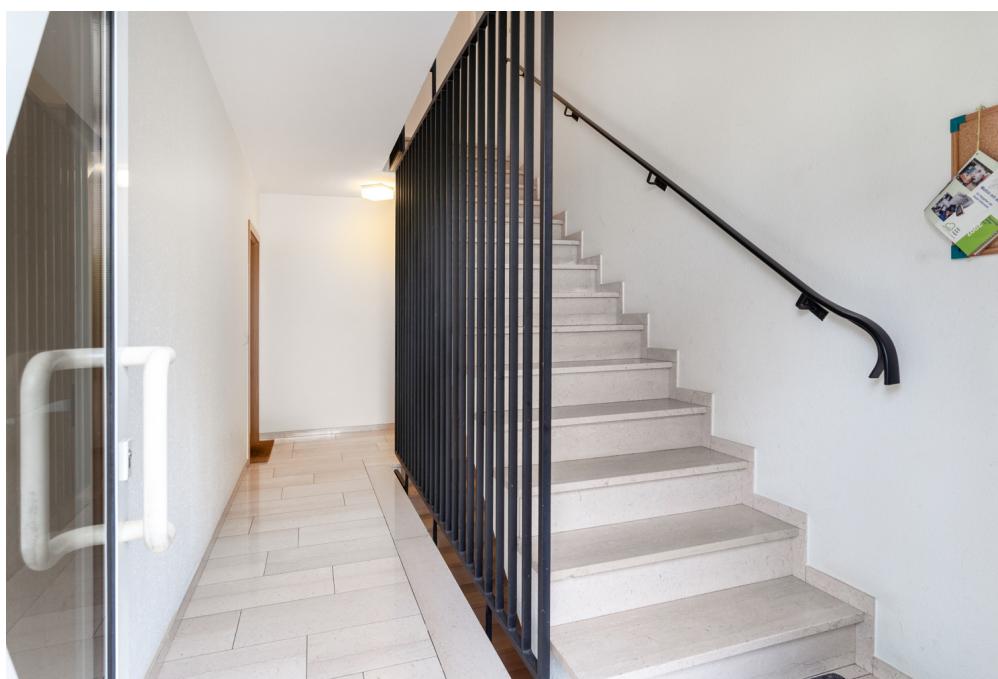
Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	16.05.2029
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	152.60 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1994

VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Az ingatlan



VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Az ingatlan



VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Az ingatlan



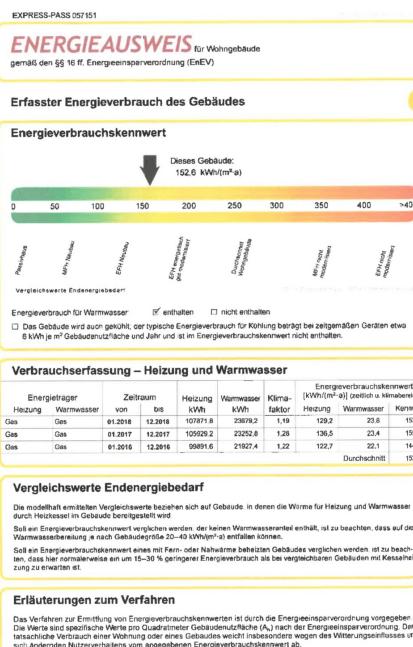
VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Az ingatlan



VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Az ingatlan



VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Az ingatlan



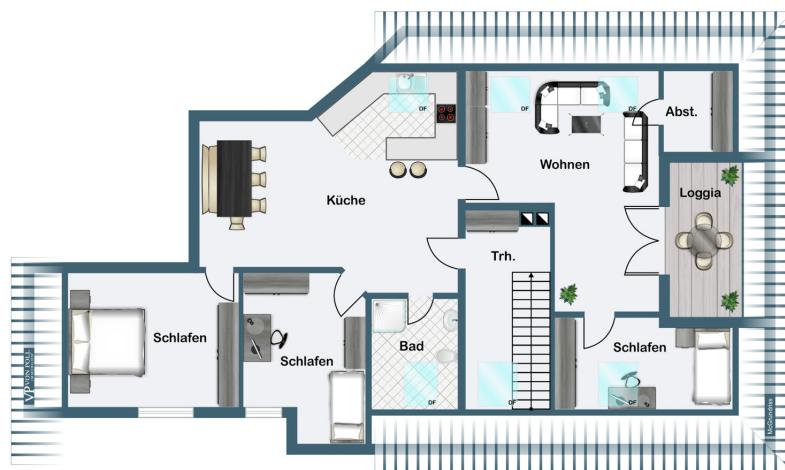
VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Az ingatlan



VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Az elso benyomás

Az ingatlant bemutatja: Julia Daut és Laura Stolke Iroda: +49 5241 21 19 99 0 TOP
Lakás egy 4 lakásos épületben | kb. 105 m² | 4 szoba | + Átalakítható tetötér | Loggia | Garázs Üdvözöljük Kattenstrothban – ez a tágas lakás egy 1995-ben épült, szeretettel karbantartott többelakásos épületben várja Önt, ahol a kényelem és az elhelyezkedés ideálisan ötvöződik. A körülbelül 105 m²-es lakótér okos elrendezése kellemes lakhatási élményt és sokoldalú felhasználási lehetőségeket biztosít – tökéletes családok, párok vagy otthonról dolgozó szakemberek számára. A lakásba belépve egy nyitott, hívogató elötér fogadja, amely harmonikusan folyik a modern konyhaba és étkezobe. Akár egy gyors kávéről reggel, akár reggelirel a családdal, akár egy nyugodt vacsoráról a vendégekkel – ez a tér ösztönzi az együttlétet és a kommunikációt. A lakásban két jól arányos hálószoba található. A fo hálószoba csendes helyen található. A második szoba ideális gyerek- vagy tinédzserszobaként, és boséges helyet kínál játkra, tanulásra és pihenésre. A modern, természetes megvilágítású fürdőszoba kényelmesen berendezett, és egy nagy, beépített zuhanyzóval rendelkezik. Van hely egy mosógépnek és szárítógépnek is. A nappali kellemes hangulatot és rengeteg teret kínál a személyre szabáshoz. Akár pihentető tévénézésről, hangulatos olvasásról vagy egyszerűen csak kikapcsolódásról van szó, innen juthatunk ki a loggiára – nyáron egy második nappaliba. Itt élvezhetjük a napsütést – tökéletes hely a minden nap élet kitörésére. A nappaliból egy praktikus tárolóhelyiséggel és egy másik szoba is elérhető, amely rugalmasan használható irodaként, vendégszobaként vagy harmadik hálószobaként – az igényekkel függően. A tetötér valódi lehetőségeket kínál: a további térrrel – amely például az étkezobolt csigalépcson keresztül közelíthető meg – lehetőséget teremt az egyéni átalakításra. Legyen szó hobbiszobáról, vendégszintrol vagy hangulatos pihenohelyről: a kreativitásnak gyakorlatilag nincsenek határai. A lakáshoz tartozik egy saját pince, egy közös kerékpártároló és egy közös mosókonyha. minden apartman saját, egyedi futési rendszerrel van felszerelve, amely az alagsorban található. Ez lehetővé teszi a futési költségek független szabályozását és számlázását. A benne foglalt garázzsal elfelejtheti a parkolóhely napi keresését – autója minden biztonságban lesz. Szüksége van helyre? Nálunk megtalálja! Várjuk Önt szeretettel! Kérjük, vegye figyelembe, hogy csak írásos megkeresésekkel tudunk feldolgozni, amelyek tartalmazzák a teljes címét és telefonszámát. Megtekintésre csak finanszírozási bizonylattal van lehetőség. Ha segítségre van szüksége, örömmel kapcsoljuk össze Önt a VON POLL FINANCE munkatársaival.

VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

További információ / adatok

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 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

VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com