

Gütersloh – Kattenstroth

# Kiváló minőségű lakás egy 4 lakásos épületben | kb. 105 m<sup>2</sup> | 4 szoba | + átalakításra alkalmas tetotér | loggia | garázs

VP azonosító: 25220036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

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

VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## Áttekintés

VP azonosító	25220036
Hasznos lakótér	ca. 105 m²
Emelet	2
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	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 m²
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

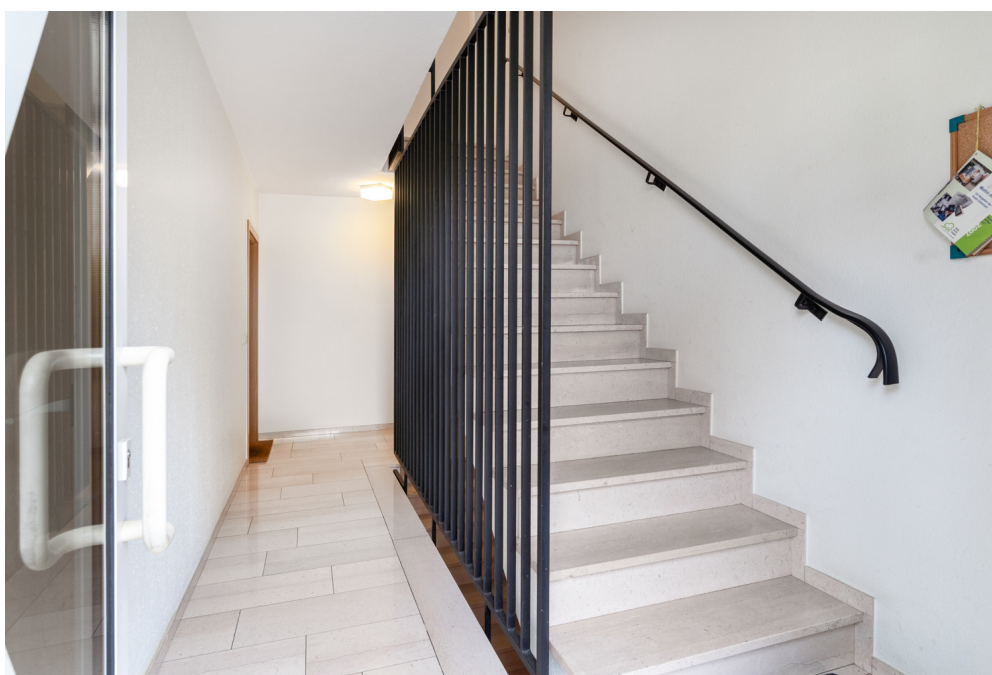
VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	16.05.2029	Végso energiafogyasztás	152.60 kWh/m²a
Energiaforrás	Gáz	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

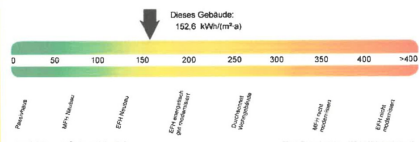


EXPRESS-PASS 007151

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

## Energieverbrauchskennwert



Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten  
☐ Das Gebäude wird auch geheizt, der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	von	bis	Heizung kWh	Warmwasser kWh	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert (kWh/(m²·a))	
						Heizung	Warmwasser
Gas	01.2018	12.2018	107871,8	23678,2	1,19	129,2	23,8
Gas	01.2017	12.2017	105029,2	22522,8	1,28	136,5	23,4
Gas	01.2016	12.2016	99891,6	21927,4	1,22	122,7	22,1
Durchschnitt						152,6	

## Vergleichswerte Endenergiebedarf

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserheizung je nach Gebäudegröße (20–40 kWh/m²·a) einzulassen ist.

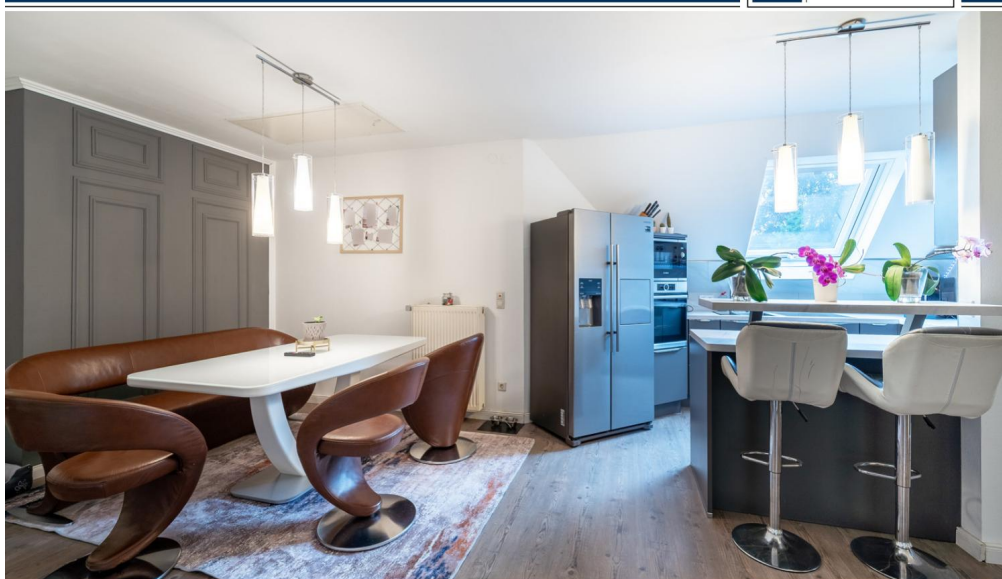
Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## Az ingatlan



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

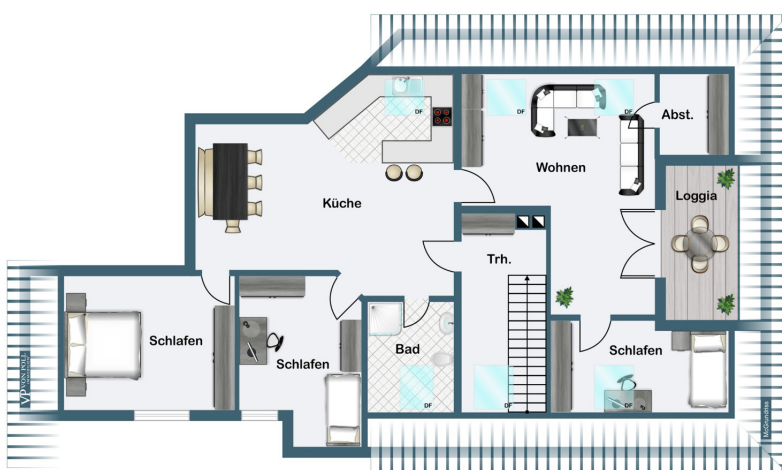
## Az ingatlan





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 első benyomás

Az ingatlant bemutatja: Julia Daut és Laura Stolke Iroda: +49 5241 21 19 99 0 TOP  
Lakás egy 4 lakásos épületben | kb. 105 m<sup>2</sup> | 4 szoba | + Átalakítható tetotér | Loggia |  
Garázs Üdvözljük Kattenstrothban – ez a tágas lakás egy 1995-ben épült, szeretettel  
karbantartott többlakásos épületben várja Önt, ahol a kényelem és az elhelyezkedés  
ideálisan ötvöződik. A körülbelül 105 m<sup>2</sup>-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  
elotér fogadja, amely harmonikusan folyik a modern konyhába és étkezőbe. Akár egy  
gyors kávéról reggel, akár reggeliről 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 fő hálószoba csendes helyen található. A második szoba  
ideális gyerek- vagy tinédzszobaként, és bőséges helyet kínál játékokra, 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 mindennapi élet kitörésére. A nappaliból egy  
praktikus tárolóhelyiség és egy másik szoba is elérhető, amely rugalmasan használható  
irodaként, vendégszobaként vagy harmadik hálószobaként – az igényektől függően. A  
tetotér valódi lehetőségeket kínál: a további térrel – amely például az étkezőből  
csigalépcsőn keresztül közelíthető meg – lehetőséget teremt az egyéni átalakításra.  
Legyen szó hobbiszobáról, vendégszintrol vagy hangulatos pihenőhelyről: a  
kreativitásnak gyakorlatilag nincsenek határai. A lakáshoz tartozik egy saját pince, egy  
közös kerékpártároló és egy közös mosókonyha. Minden apartman saját, egyedi futási  
rendszerrel van felszerelve, amely az alagsorban található. Ez lehetővé teszi a futási  
költségek független szabályozását és számlázását. A benne foglalt garázzsal elfelejtheti  
a parkolóhely napi keresését – autója mindig biztonságban lesz. Szüksége van helyre?  
Nálunk megtalálja! Várjuk Önt szeretettel! Kérjük, vegye figyelembe, hogy csak írásos  
megkereséseket tudunk feldolgozni, amelyek tartalmazzák a teljes címet 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 helyszínról

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/(m<sup>2</sup>\*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 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.

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](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)