

Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Jól karbantartott családi ház kb. 34 m<sup>2</sup> hasznos  
alapterülettel, Kattenstroth népszerű részén.

VP azonosító: 25220049



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

VÉTELÁR: 550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 119 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 510 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

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

VP azonosító: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

## Áttekintés

VP azonosító	25220049
Hasznos lakótér	ca. 119 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1977
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	550.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2017
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 34 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

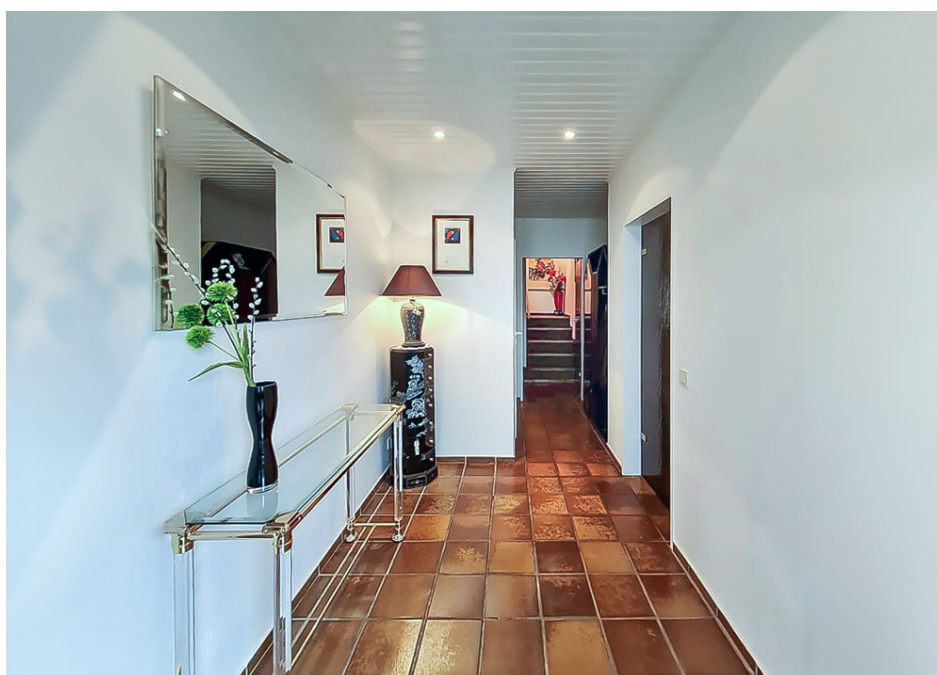
## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.11.2031
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	167.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1977

VP azonosító: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

## Az ingatlan





VP azonosító: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

## Az ingatlan





**VP azonosító: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt**

## Az ingatlan



# ENERGIEAUSSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup>

8. August 2020

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registrierungsnummer: NW-2021-003871465

2

**Energiebedarf**

Trüffhauspassagenbauweise 41,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endergiebedarf dieses Gebäudes **107,4 kWh/m<sup>2</sup>·a**

106,1 kWh/m<sup>2</sup>·a

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>

Zusammenfassung		
Wärme 106,1 kWh/m <sup>2</sup> ·a	Anforderungswert	107,4 kWh/m <sup>2</sup> ·a
Erreichte Qualität des Gebäudes <sup>2</sup>		
Wärme 107,4 kWh/m <sup>2</sup> ·a	Anforderungswert	107,4 kWh/m <sup>2</sup> ·a
Berechneter Überschuss/Defizit		0 kWh/m <sup>2</sup> ·a

(Für Energieeffizienzwerte: Grenzwert, überschritten  
 1. Wärmepumpe mit COP > 3,5 (EN 14825) oder  
 2. Solarthermie nach DIN EN 15318  
 3. Regenerativ nach DIN EN 15318  
 4. Vermeidungswert nach § 10 Absatz 1 GEG

**Endergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe im Immobilienanzeiger)**

107,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>**

Die Anforderungen an Energie für Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 14 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Anteil der Primärenergie	Anteil der Primärenergie
	aus	aus
	%	%
Sonne	0	0

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>2</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch die Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 14 Absatz 2 Nummer 3 GEG

1. Die Anforderungen nach § 14 GEG in Verbindung mit § 14 GEG sind eingehalten.	
2. Maßnahmen nach § 14 GEG in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEG, die Anforderungen nach § 14 GEG werden um: % unterschritten. Anteil der Primärenergie: %	

**Vergleichswerte Endergie<sup>4</sup>**

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 230

107,4 kWh/m<sup>2</sup>·a

Wärmepumpe mit COP > 3,5 (EN 14825)  
 Solarthermie nach DIN EN 15318  
 Regenerativ nach DIN EN 15318  
 Vermeidungswert nach § 10 Absatz 1 GEG

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Der GEG-Wert für die Berechnung des Energiebedarfs unterscheidet sich vom Wärme- und Kälteenergiebedarf, der in der Wärme- und Kälteenergiebedarfsangabe auf Grund des § 14 Absatz 2 Nummer 3 GEG angegeben wird. Der GEG-Wert ist der Wärme- und Kälteenergiebedarf, der auf Grund des § 14 Absatz 2 Nummer 3 GEG angegeben wird. Der GEG-Wert ist der Wärme- und Kälteenergiebedarf, der auf Grund des § 14 Absatz 2 Nummer 3 GEG angegeben wird. Der GEG-Wert ist der Wärme- und Kälteenergiebedarf, der auf Grund des § 14 Absatz 2 Nummer 3 GEG angegeben wird.

<sup>1</sup> siehe Punkt 1. auf Seite 1 des Energieausweises  
 2) der Wärme- und Kälteenergiebedarf nach § 14 Absatz 2 GEG  
 3) siehe Tabelle  
 4) siehe Tabelle, siehe Tabelle

Hagermatt Software Engineering Produktivität 01-1-1-1-1



VP azonosító: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt**

## Az elso benyomás

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut

Tel.: 05241 - 21 19 99 0

Gepflegtes Einfamilienhaus mit zusätzlichen ca. 34 m<sup>2</sup> Nutzfläche in beliebter Lage von Kattenstroth

Das 1977 erbaute Einfamilienhaus findet seinen Platz auf einem ca. 510 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Des Weiteren gibt es im Erdgeschoss eine wohnliche Nutzfläche von ca. 34 m<sup>2</sup>, die frei nach Ihren Bedürfnissen einrichtbar ist.

Hier wohnen Sie großzügig auf verschiedenen Ebenen.

Fangen wir mit dem Erdgeschoss an:

Aufgeteilt ist dieses Geschoss in den Dielenbereich mit ausreichend Platz für die Garderobe, der Küche mit Außenzugang zur Terrasse, gefolgt vom Esszimmer. Der Wohnbereich teilt sich nochmal auf in Wohnbereich, Kaminzimmer und Galerie.

In der Küche Leckeren zubereiten und an den warmen Tagen auf der Terrasse servieren - Sie wählen hier, ob Sie geschützt auf der überdachten Terrasse oder aber im Freien Mahlzeiten genießen oder vergnügliche Momente mit Familien und Freunden erleben. Das Wohnzimmer stellt sich lichtdurchflutet dar, große Fensterfronten begleiten Sie in Ihren Garten. Kuselige oder gesellige Abende verbringen Sie in dem Kaminzimmer, in dem bei wohliger Wärme der Alltag von Ihnen abfällt.

Auf der Galerie könnte eine schöne Bibliothek errichtet werden, vielleicht lieben Sie Gesellschaftsspiele? Dann können Sie hier Ihr eigenes Spielzimmer einweihen.

Abgerundet wird diese Etage mit einem Gäste-WC.

Gehen wir ein paar Treppenstufen hinauf, erreichen wir den privaten Bereich. Hier befinden sich das Elternschlafzimmer und 2 Kinderzimmer. Das Badezimmer ist bereits modernisiert und mit einer Fußbodenheizung, einem Handtuchheizkörper und einer ebenerdigen Dusche nebst WC ausgestattet.

In der darauffolgenden Ebene finden sich ein weiteres Zimmer, wahlweise Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice und ein zusätzliches Bad mit Dusche und WC.

Errichten Sie in Ihrem Garten Ihr eigenes kleines Paradies. Pflegeleicht angelegt



verbringen Sie entspannte Stunden im Außenbereich - gestalten Sie ihn so, wie es zu Ihrer Lebenssituation am besten passt.

Das Haus ist teilunterkellert und macht Vieles möglich. Eine Sauna und passende Nassräume wurden hier bereits umgesetzt. Es gibt einen großen schönen Raum, der hell und freundlich, mit ausreichend Tageslicht versehen wird - ob Partyraum oder Hobbybereich - hier ist alles denkbar.

Ihr Fuhrpark ist sicher untergebracht. Die Garage und ein überlanges Carport sind dafür perfekt.

Bezugsfrei nach Absprache.

Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen.

Anfragen können von uns nur bearbeitet werden, wenn uns vollständige Kontaktdaten mit Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer übermittelt werden.

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.

**VP azonosító: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt**

## Részletes felszereltség

- Baujahr 1977
- Grundstück ca. 510 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 119 m<sup>2</sup>
- wohnliche Nutzfläche, ca. 34 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss
- Küche mit Terrassenzugang
- Esszimmer
- großer Wohnbereich mit Garten- und Terrassenzugang
- Kaminzimmer
- Galerie
- Gäste-WC
- Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Bad mit bodentiefer Dusche, Handtuchheizkörper und Fußbodenheizung
- Büro oder Gästebereich
- Duschbad mit WC
- Sauna mit Nassbereich, Außenzugang
- 1 Garage
- überlanges Carport
- großer heller Hobby-/ Kellerraum
- Heizungskeller
- 3 Vorratskeller

**VP azonosító: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt**

## Minden a helyszínról

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: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 167.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

### 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 Handelsregistersauszugs, 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: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

## 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)