

Gütersloh – Spexard

Tágas, 4 szobás apartman egy kétlakásos házban | csendes élet egy rendezett lakóövezetben

VP azonosító: 25220068



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 305.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 110 m² • SZOBÁK: 4

VP azonosító: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

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

VP azonosító: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Áttekintés

VP azonosító	25220068
Hasznos lakótér	ca. 110 m²
Emelet	1
Szobák	4
Hálósobák	3
Fürdőszobák	1
Építés éve	1985
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	305.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2015
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	24.07.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	115.60 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2015

VP azonosító: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Az ingatlan



VP azonosító: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Az ingatlan



VP azonosító: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Az ingatlan



VP azonosító: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Az ingatlan



VP azonosító: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Az ingatlan



VP azonosító: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Az ingatlan



Az ingatlan

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2025-0586864

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen ± 27 kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
115,6 kWh/(m²a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
127,3 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangaben in Immobilienanzeigen]
115,6 kWh/(m²a)

Verbrauchsfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energiege ¹⁾	Primärenergie-faktor	Energie-beiwert	Anteil Warmwasser	Anteil Heizung	Wärmefaktor
von	bis						
01.01.2024	31.12.2024	Entferne E	1,10	104668	26100	78528	1,23

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²⁾

Die erdauflastet emittierten vergleichswerte basieren auf ein Gebäude, in dem Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkosten in Gebäude bereitgestellt wird.

Seit dem 1. Januar 2024 ist die Berechnung der Endenergieverbrauches eines mit Fern- oder Nahwärme versorgten Gebäudes verglichen werden, so zu beachten, dass hier vorab ermittelt ein 15 bis 30 %-iger Energieerwachs als bei vergleichbaren Gebäuden mit Heizleistung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist nach dem GEG vorgesehen. Die Werte der Wärme und spezifische Wärme pro Quadratmeter Gebäudenfläche (Q_h) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wärmefläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wurde insbesondere aus den Wärmegewinnen und sich ergänzenden Wärmegewinnen am angegebenen Energieverbrauch ab.

¹⁾ siehe Fußnote 1 der Seite 1 des Energieausweises

²⁾ gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz, Warmwasser oder Kälteleistung mit kWh/(m²a)

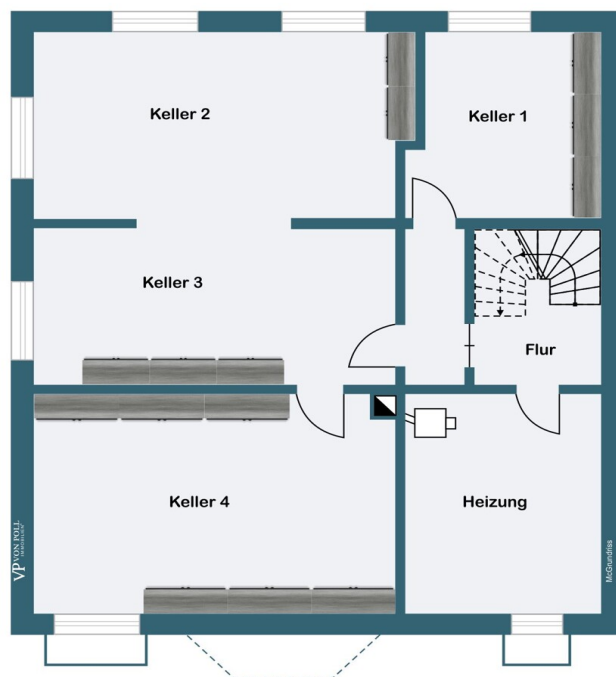
EPF: Endenergieeffizienz, MFI: Mehrfachnutzung

Regelung: Gebäude mit Wohnflächen > 1.000 m²



VP azonosító: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Alaprajzok





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

VP azonosító: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Az első benyomás

Az ingatlant bemutatja: Julian Daut és Laura Stolke Iroda: +49 5241 211 99 90 Tágas, 4 szobás penthouse lakás egy kétszintes házban | csendes élet egy rendezett lakóövezetben Ez a jól karbantartott penthouse lakás egy 1985-ben épült kétszintes házban található, és körülbelül 110 m² lakóteret kínál, kényelmes elhelyezést biztosítva a különféle lakhatási igények kielégítésére. A lakásban összesen négy szoba található, köztük három potenciális hálószoba, amelyek rugalmasan használhatók gyerekszobaként, irodaként vagy vendégszobaként. A nappali és étkező alkotja a lakás szívéét. A nagyméretű ablakok kellemes természetes fényt biztosítanak, és barátságos légkört teremtenek. Innen közvetlenül a fedett, nyugatra néző loggiára juthat. Tegye loggiáját második nappalijává, és élvezzen ott egy pohár bort este. A nagyméretű konyha elkülönül a nappaltól, és funkcionális beépített egységekkel van felszerelve, így rengeteg hely van a közös főzéshez. A kényelmet a világos fürdőszoba is garantálja, amely káddal és zuhanyzóval is felszerelt. A padlófűtés ezen a szinten egyenletes hőeloszlást és kényelmes lakókörnyezetet biztosít minden helyiségben. A tetőtér praktikus tárolóhelyet biztosít. További szolgáltatások közé tartozik egy privát pince, amely további helyet kínál hobbikhoz és kellékekhez, valamint egy gépkocsibeálló. Optimális elrendezésének, csendes elhelyezkedésének és funkcionális tulajdonságainak köszönhetően ez a lakás az Ön új otthona lehet. Várjuk, hogy személyesen is megmutathassuk Önnek a lakást, és örömmel egyeztetünk időpontot a megtekintésre. Kérjük, vegye figyelembe, hogy csak írásos megkereséseket tudunk feldolgozni, teljes címmel és telefonszámmal. A megtekintés csak a finanszírozás igazolásával történhet. Amennyiben segítségre van szüksége, örömmel kapcsoljuk össze Önt a VON POLL FINANCE munkatársaival.

VP azonosító: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Részletes felszereltség

AUF EINEN BLICK

- Zweifamilienhaus in gewachsener Wohnsiedlung aus 1985
- ca. 110 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer zur freien Verfügung und der Wohn-Essbereich
- Einbauküche inklusive E-Geräte
- Fußbodenheizung (bis auf ein Kinderzimmer)
- Loggia mit westlicher Ausrichtung
- Staufläche im Spitzboden
- 1 privater Kellerraum
- Gasheizung von Viessmann aus 2015
- Carport

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

VP azonosító: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Minden a helyszínról

Zahlreiche Freizeitaktivitäten stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung: Von ausgedehnten Fahrradtouren entlang der typischen Emslandschaft und den angrenzenden Feldern bis hin zu den Sportstätten in der Umgebung wie dem Spexarder Sportplatz oder dem nahegelegenen Golfclub Isselhorst. Von Spexard aus können Sie eindrucksvolle Ausflüge machen, etwa in den Gartenschaupark Rietberg, in die Flora Westfalica in Rheda-Wiedenbrück, zum Shopping nach Gütersloh-Mitte oder in die OWL Arena in Halle (Westf.).

Die naheliegenden Städte der Umgebung erreichen Sie zeitnah: durch die gute Anbindung an die B61 sind Sie schnell in der Gütersloher Innenstadt, in ca. 35 Minuten in Bielefeld und in ca. 45 Minuten in Paderborn. Die Autobahnen A2 und A 33 liegen dank der Anbindung über die B61 ebenfalls nur wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das gesamte Umland und die Region. Der nächstgelegene Flughafen ist der etwa 45 Kilometer von Gütersloh entfernte Flughafen Paderborn / Lippstadt.

Der Ortsteil Spexard ist an das gut ausgebaute Stadtbusnetz Gütersloh angeschlossen. Über die Stadtbuslinien erreichen Sie schnell den Gütersloher Hauptbahnhof, der mit einer guten Verbindung an den Nah- und Fernverkehr angeschlossen ist.

VP azonosító: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 24.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 115.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

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 felelősségkizárásához

www.von-poll.com