

Gütersloh – Kattenstroth

# Appartamento di alta qualità in palazzina di 4 unità | circa 105 m<sup>2</sup> | 4 locali | + mansarda trasformabile | loggia | garage

Codice oggetto: 25220036



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

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 4

Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25220036	Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Superficie netta	ca. 105 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1995	Superficie lorda	ca. 4 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

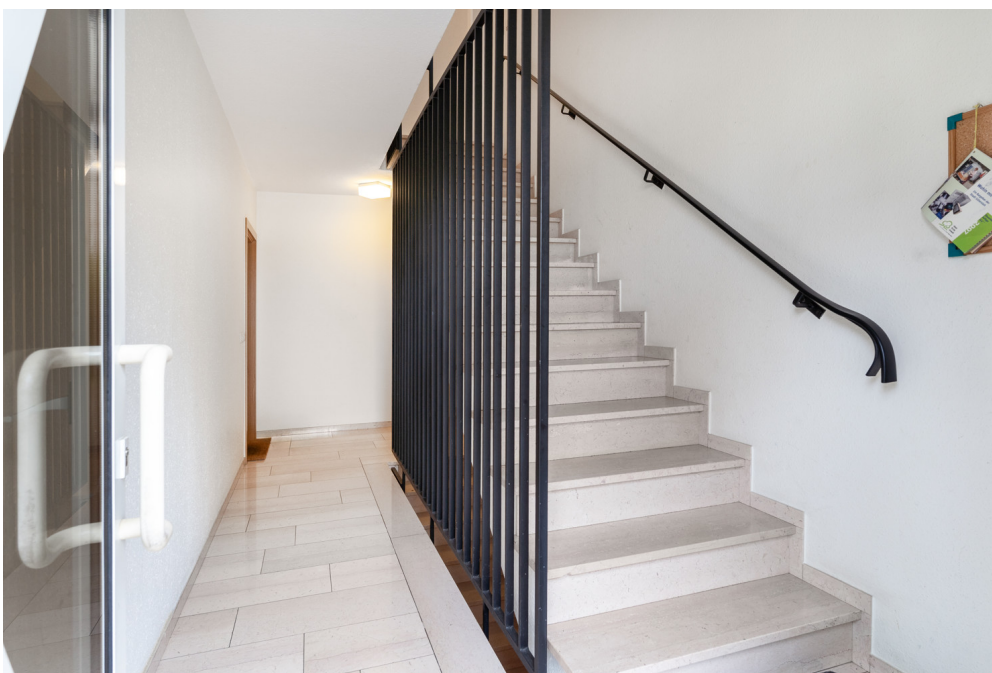
Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	16.05.2029	Consumo finale di energia	152.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## La proprietà



Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## La proprietà



Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## La proprietà



Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## La proprietà





Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

# La proprietà



EXPRESS-PASS 057151

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeffizienzverordnung (EeEV)

### Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

#### Energieverbrauchskennwert

Dieses Gebäude:  
152,6 kWh/(m²·a)



Vergleichswerte Endenergiebedarf

Energieverbrauch für Warmwasser  enthalten  nicht enthalten

Das Gebäude wird auch gekühlt, 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

Energieerzeuger	Heizung	Warmwasser	Zeitraum von bis	Heizung kWh	Warmwasser kWh	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert (kWh/(m²·a)) zusätzlich Warmwasserverbrauch			
							Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Gas	Gas		01.2018 12.2018	10787,8	23678,2	1,19	129,2	23,8	153,0	
Gas	Gas		01.2017 12.2017	10509,2	2252,8	1,28	136,5	23,4	159,9	
Gas	Gas		01.2016 12.2016	9889,6	21927,4	1,22	122,7	22,1	144,8	
							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 Warmwasserverbrauch enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung 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 Energieeffizienzverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeffizienzverordnung. Der tatsächliche Verbrauch eines Wohn- oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeüberganges und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

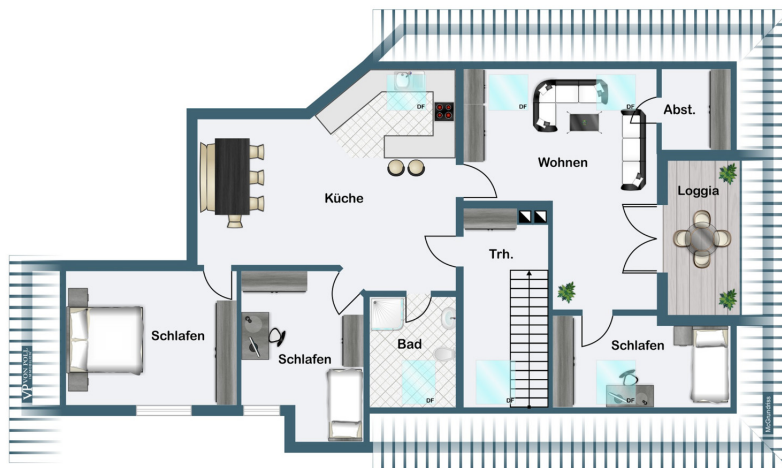
Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## La proprietà



Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth**

## Una prima impressione

Questo immobile vi è presentato da: Julia Daut & Laura Stolke Ufficio: +49 5241 21 19 99 0 Appartamento TOP in un edificio di 4 unità | circa 105 m<sup>2</sup> | 4 stanze | + Mansarda adatta alla conversione | Loggia | Garage Benvenuti a Kattenstroth: questo spazioso appartamento vi aspetta in un edificio plurifamiliare curato con cura, costruito nel 1995, dove comfort e posizione si combinano in modo ideale. Un'intelligente disposizione di circa 105 m<sup>2</sup> di spazio abitabile garantisce un'esperienza abitativa piacevole e opzioni di utilizzo versatili: perfetto per famiglie, coppie o professionisti che lavorano da casa. Entrando nell'appartamento, sarete accolti da un ingresso aperto e invitante che si fonde armoniosamente con la moderna cucina e la zona pranzo. Che si tratti di un caffè veloce al mattino, di una colazione con la famiglia o di una cena rilassata con gli ospiti, questo spazio incoraggia la convivialità e la comunicazione. L'appartamento dispone di due camere da letto ben proporzionate. La camera da letto principale vanta una posizione tranquilla. La seconda stanza è ideale come cameretta per bambini o ragazzi e offre ampio spazio per giocare, studiare e rilassarsi. Il bagno modernizzato, illuminato da luce naturale, è arredato in modo confortevole e dispone di un'ampia doccia walk-in. C'è anche spazio per lavatrice e asciugatrice. La zona giorno offre un'atmosfera piacevole e ampio spazio per la personalizzazione. Che sia per serate rilassanti davanti alla TV, per piacevoli letture o semplicemente per rilassarsi, da qui si accede alla loggia, un secondo soggiorno estivo. Qui è possibile prendere il sole, un luogo perfetto per una pausa dalla vita quotidiana. Dalla zona giorno si accede anche a un pratico ripostiglio e a un'altra stanza che può essere utilizzata in modo flessibile come ufficio, camera degli ospiti o terza camera da letto, a seconda delle esigenze. La mansarda offre un vero potenziale: con spazio aggiuntivo, accessibile, ad esempio, tramite una scala a chiocciola dalla zona pranzo, apre le porte a una trasformazione personalizzata. Che si tratti di una sala hobby, di un piano per gli ospiti o di un accogliente rifugio: non ci sono praticamente limiti alla vostra creatività. L'appartamento comprende una cantina privata, un deposito biciclette in comune e una lavanderia in comune. Tutti gli appartamenti sono dotati di riscaldamento autonomo, situato nel seminterrato. Questo consente la gestione e la fatturazione indipendente dei costi di riscaldamento. Grazie al garage incluso, potrete dimenticarvi della ricerca quotidiana di parcheggio: la vostra auto sarà sempre al sicuro. Avete bisogno di spazio? Noi lo abbiamo! Non vediamo l'ora di incontrarvi. Vi preghiamo di comprendere che possiamo elaborare solo richieste scritte che includano il vostro indirizzo completo e un numero di telefono. Le visite sono possibili solo previa presentazione di una prova di finanziamento. Se avete bisogno di assistenza, saremo lieti di mettervi in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE.

Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## Dettagli dei servizi

### 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 m<sup>2</sup> 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)

**Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth**

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## Ulteriori informazioni

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 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.

Codice oggetto: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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