

Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Casa indipendente ben tenuta con ulteriori circa 34 m² di superficie utile in una posizione popolare a Kattenstroth.

Codice oggetto: 25220049



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 119 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 510 m²

Codice oggetto: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

- 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: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25220049
Superficie netta	ca. 119 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 34 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	24.11.2031
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	167.60 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1977

Codice oggetto: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

La proprietà



ENERGIEAUSSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2021-303871465

2

Energiebedarf

Trüffthausmausmaße 41,9 m² kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 187,7 kWh/m²·a

Primärenergiebedarf des Gebäudes 195,1 kWh/m²·a

Anforderungen gemäß GEG¹⁾

Endenergiebedarf	höchstens 188,7 kWh/m ² ·a	Anforderungswert	187,7 kWh/m ² ·a
Endenergiebedarf bei Gebäuden mit			
Wärmepumpe (als Wärmequelle)	höchstens 5,72 kWh/m ² ·a	Anforderungswert	0,00 kWh/m ² ·a
Besondere Anforderungen	keine		keine

(Für Endenergiebedarfswerte von mehr als 100 kWh/m²·a sind die Werte in § 29 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 des GEG zu berücksichtigen.)

(Für die Primärenergiebedarfswerte sind die Werte in § 29 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 des GEG zu berücksichtigen.)

(Für die Primärenergiebedarfswerte sind die Werte in § 29 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 des GEG zu berücksichtigen.)

Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe im Immobilienanzeiger)

167,8 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²⁾

Anteil erneuerbarer Energien an Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des in § 24 Absatz 2 Nummer 1 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Erneuerbaren	
		Wärme	Kälte
	%	%	%
Summe	%	%	%

Maßnahmen zur Einsparung³⁾

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs sind im Anhang des GEG in § 24 Absatz 2 Nummer 1 GEG

a) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 1 GEG	%
b) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 2 GEG	%
c) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 3 GEG	%
d) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 4 GEG	%
e) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 5 GEG	%
f) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 6 GEG	%
g) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 7 GEG	%
h) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 8 GEG	%
i) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 9 GEG	%
j) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 10 GEG	%
k) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 11 GEG	%
l) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 12 GEG	%
m) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 13 GEG	%
n) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 14 GEG	%
o) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 15 GEG	%
p) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 16 GEG	%
q) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 17 GEG	%
r) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 18 GEG	%
s) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 19 GEG	%
t) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 20 GEG	%
u) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 21 GEG	%
v) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 22 GEG	%
w) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 23 GEG	%
x) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 24 GEG	%
y) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 25 GEG	%
z) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 26 GEG	%
aa) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 27 GEG	%
ab) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 28 GEG	%
ac) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 29 GEG	%
ad) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 30 GEG	%
ae) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 31 GEG	%
af) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 32 GEG	%
ag) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 33 GEG	%
ah) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 34 GEG	%
ai) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 35 GEG	%
aj) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 36 GEG	%
ak) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 37 GEG	%
al) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 38 GEG	%
am) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 39 GEG	%
an) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 40 GEG	%
ao) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 41 GEG	%
ap) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 42 GEG	%
aq) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 43 GEG	%
ar) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 44 GEG	%
as) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 45 GEG	%
at) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 46 GEG	%
au) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 47 GEG	%
av) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 48 GEG	%
aw) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 49 GEG	%
ax) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 50 GEG	%
ay) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 51 GEG	%
az) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 52 GEG	%
ba) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 53 GEG	%
bb) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 54 GEG	%
bc) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 55 GEG	%
bd) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 56 GEG	%
be) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 57 GEG	%
bf) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 58 GEG	%
bg) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 59 GEG	%
bh) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 60 GEG	%
bi) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 61 GEG	%
bj) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 62 GEG	%
bk) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 63 GEG	%
bl) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 64 GEG	%
bm) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 65 GEG	%
bn) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 66 GEG	%
bo) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 67 GEG	%
bp) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 68 GEG	%
bq) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 69 GEG	%
br) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 70 GEG	%
bs) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 71 GEG	%
bt) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 72 GEG	%
bu) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 73 GEG	%
bv) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 74 GEG	%
bw) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 75 GEG	%
bx) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 76 GEG	%
by) Anforderungen nach § 24 Absatz 2 Nummer 77 GEG	%
bz) Anforderungen nach § 24 Absatz 2	

Codice oggetto: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

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: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut

Tel.: 05241 - 21 19 99 0

Gepflegtes Einfamilienhaus mit zusätzlichen ca. 34 m² Nutzfläche in beliebter Lage von Kattenstroth

Das 1977 erbaute Einfamilienhaus findet seinen Platz auf einem ca. 510 m² großen Grundstück und verfügt über ca. 119 m² Wohnfläche. Des Weiteren gibt es im Erdgeschoss eine wohnliche Nutzfläche von ca. 34 m², 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 Leckereres 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. Kuschelige 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.

Codice oggetto: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Dettagli dei servizi

- Baujahr 1977
- Grundstück ca. 510 m²
- Wohnfläche ca. 119 m²
- wohnliche Nutzfläche, ca. 34 m² 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

Codice oggetto: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Tutto sulla posizione

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: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 167.60 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com