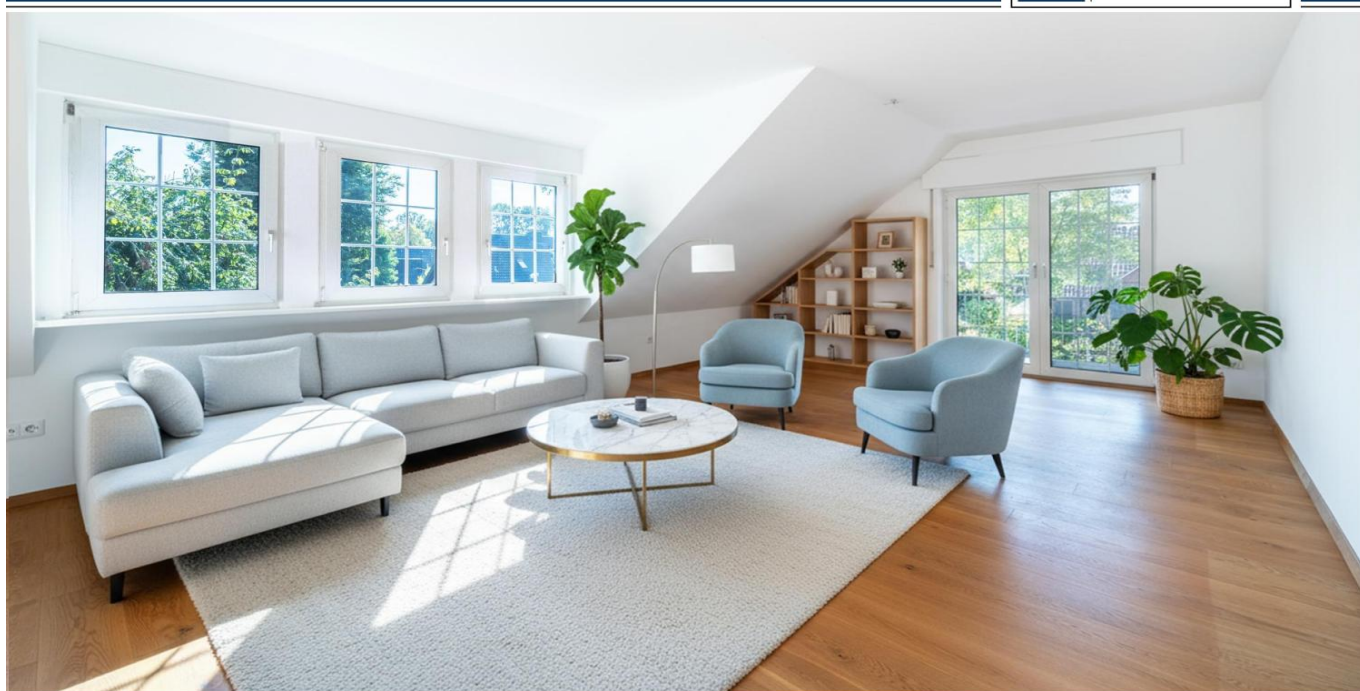


Gütersloh – Spexard

Spazioso appartamento di 4 locali in una casa bifamiliare | vita tranquilla in una zona residenziale consolidata

Codice oggetto: 25220068



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 305.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

- 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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25220068
Superficie netta	ca. 110 m²
Piano	1
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1985
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	305.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2015
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	115.60 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	24.07.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

Codice oggetto: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La proprietà



Codice oggetto: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La proprietà



Codice oggetto: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La proprietà



Codice oggetto: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La proprietà



Codice oggetto: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La proprietà



Codice oggetto: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La proprietà



Codice oggetto: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

La proprietà

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **Registriernummer:** NW-2025-00586964 **3**

Energieverbrauch
Treibhausgasemissionen 27,7 kg CO₂-Äquivalent (t/m²·a)
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 115,6 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 197,8 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzkategorie: D

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 115,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energiegröße ¹	Primärenergieverbrauch (kWh)	Endenergieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima Faktor
01.01.2021	31.12.2024	Endenergie E	1,10	104888	28180	76028	1,23

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

A	B	C	D	E	F	G	H
1	25	50	75	100	125	150	200

Die Modellzahl ermöglicht Vergleichswerte, beachten sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel in Gebäude bereitgestellt wird.
Bei der Energieeffizienzklasse wird mit dem oder mehreren beheizten Gebäuden verglichen werden, ist zu beachten, dass hier vorzugsweise ein um 10 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

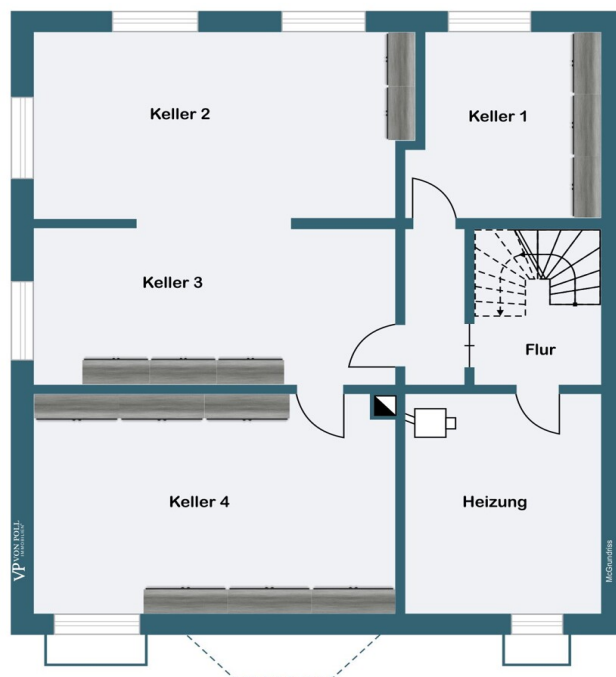
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala und spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q_{ne}) nach dem GEG, die in Abhängigkeit des Gebäudes, des individuellen Energieverbrauchs eines Gebäudes selbst insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Lastenheftauszüge, Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh
© 2023 Energieausweis, VPE/Verfahrensinformation
Industriepark Sülze 40, Vertriebsregion 1.1.1



Codice oggetto: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Una prima impressione

Questo immobile vi è presentato da: Julian Daut & Laura Stolke Ufficio: +49 5241 211 99 90 Ampio attico di 4 locali in una casa bifamiliare | vita tranquilla in una consolidata zona residenziale Questo attico ben tenuto si trova in una casa bifamiliare costruita nel 1985 e offre circa 110 m² di superficie abitabile, offrendo una sistemazione confortevole per una varietà di esigenze abitative. L'appartamento dispone di un totale di quattro locali, tra cui tre potenziali camere da letto che possono essere utilizzate in modo flessibile come camerette, uffici o camere per gli ospiti. Il soggiorno e la zona pranzo costituiscono il cuore dell'appartamento. Le ampie finestre forniscono una piacevole luce naturale e creano un'atmosfera accogliente. Da qui si ha accesso diretto alla loggia coperta esposta a ovest. Trasformate la vostra loggia nel vostro secondo soggiorno e godetevi un bicchiere di vino la sera. L'ampia cucina è separata dalla zona giorno ed è dotata di mobili funzionali, offrendo molto spazio per cucinare insieme. Anche il luminoso bagno, dotato di vasca e doccia, promette comfort. Il riscaldamento a pavimento su questo piano garantisce una distribuzione uniforme del calore e un clima abitativo confortevole in tutti gli ambienti. La mansarda offre pratici spazi di stoccaggio. Ulteriori comfort includono una cantina privata, che offre ulteriore spazio per hobby e provviste, e un posto auto coperto. Grazie alla sua disposizione ottimale, alla posizione tranquilla e alle caratteristiche funzionali, questo appartamento si presenta come la vostra nuova casa. Non vediamo l'ora di mostrarvi questo appartamento di persona e saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita. Vi preghiamo di comprendere che saranno elaborate solo richieste scritte con indirizzo completo e numero di telefono. La visita può avvenire 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: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25220068 - 33332 Gütersloh – Spexard

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