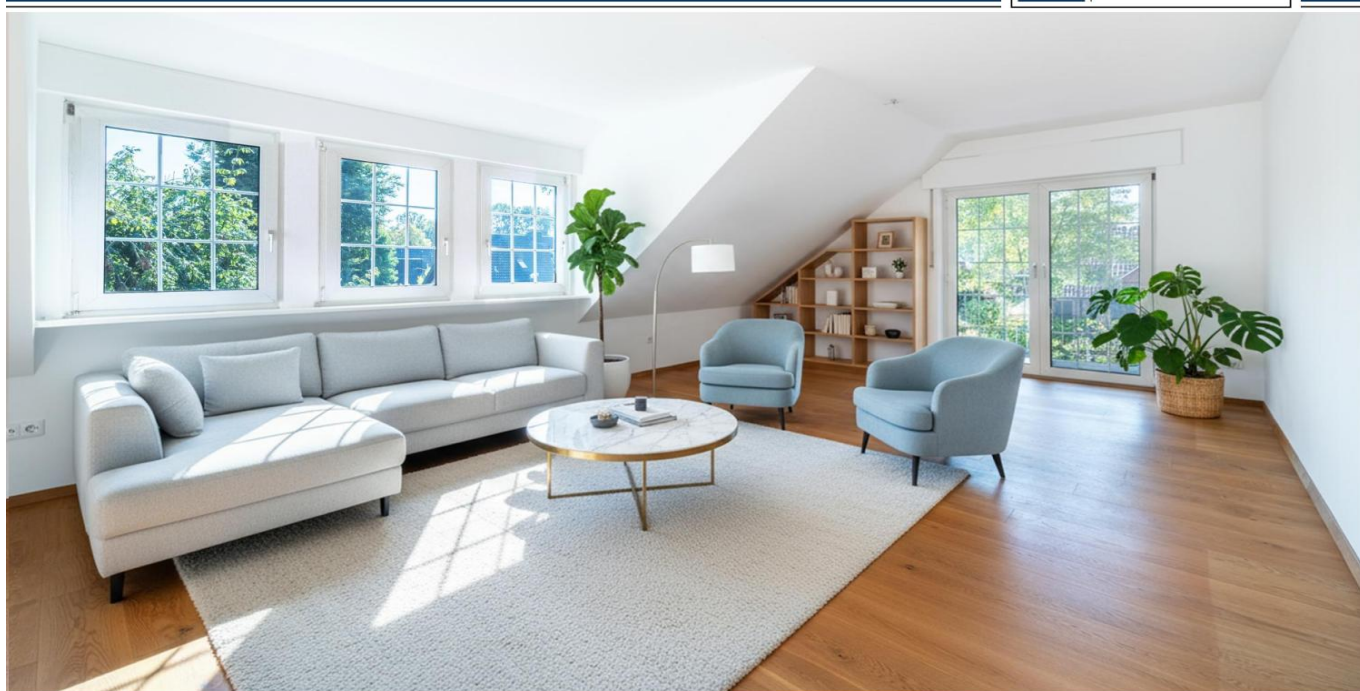


Gütersloh – Spexard

Großzügige 4-Zimmer-DG-Wohnung im Zweifamilienhaus | ruhig wohnen in gewachsener Wohnlage

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)

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

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von bis	Energetische ¹	Primärenergieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima Faktor
01.01.2021 31.12.2024	Erfasst E	1,10 104888	28180	76628	1,23

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die Modellzahl ermöglicht Vergleichswerte, basieren sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel in Gebäude bereitgestellt wird. Soll der Energieverbrauch eines mit einem oder mehreren bestehenden 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

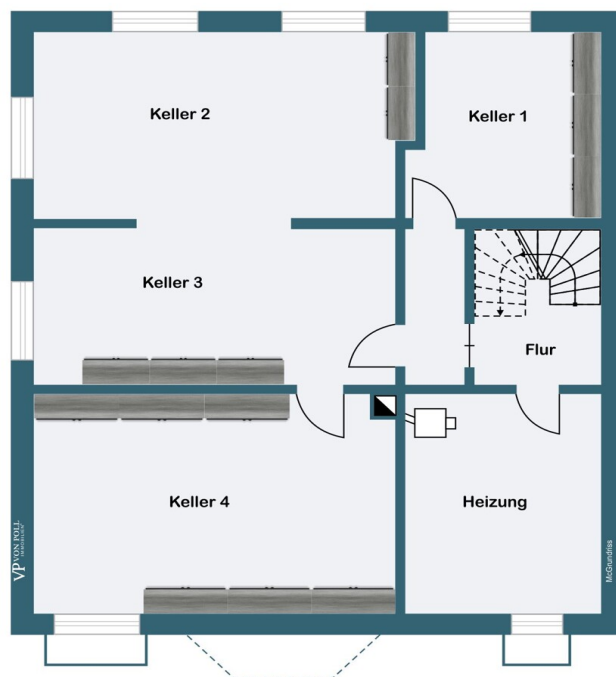
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieausweises ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala und spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_g) nach dem GEG, die in Abhängigkeit des Gebäudes, des individuellen Energieverbrauchs eines Gebäudes sowie insbesondere wegen des Witterungseinflusses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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Lastenheftauszüge, Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh
© 2023 Energieausweis, VPP, VON POLL REAL ESTATE
Insgesamt Seiten 40, Versionen 1.0.1



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

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Büro: 05241 - 211 99 90

Großzügige 4-Zimmer-DG-Wohnung im Zweifamilienhaus | ruhig wohnen in gewachsener Wohnlage

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung befindet sich in einem Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1985 und bietet auf etwa 110 m² Wohnfläche ein komfortables Raumangebot für vielfältige Wohnbedürfnisse.

Die Wohnung präsentiert sich mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei mögliche Schlafzimmer, die flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Der Wohn-Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen für eine angenehme Belichtung und schaffen eine freundliche Atmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Loggia mit westlicher Ausrichtung. Machen Sie Ihre Loggia zum zweiten Wohnzimmer und lassen Sie hier den Abend bei einem Glas Wein ausklingen.

Die großzügig geschnittene Küche befindet sich separat vom Wohnbereich, die mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet ist und viel Platz für gemeinsames Kochen generiert.

Komfort verspricht auch das Tageslichtbad, das sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Dusche ausgestattet ist.

Die Fußbodenheizung, die auf dieser Etage verbaut wurde, sorgt für gleichmäßige Wärmeverteilung und ein behagliches Wohngefühl in allen Räumen.

Abrundend dazu verfügt der Spitzboden über praktische Staufläche.

Zu den weiteren Annehmlichkeiten zählen ein privater Kellerraum, der Ihnen weiteren Platz für Hobby und Vorräte bietet, sowie ein Carport.

Mit einer optimalen Raumgestaltung, einer ruhigen Lage und funktionalen Ausstattungsmerkmalen präsentiert sich diese Wohnung als Ihr neues Zuhause.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Eigentumswohnung persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der TELEFONNUMMER bearbeitet werden können.

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: 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