

Gütersloh - Kattenstroth

# Wohnen in Kattenstroth: ca. 87 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Balkon und Carportstellplatz | Erbpacht

Número da propriedade: 26220017



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

PREÇO DE COMPRA: 179.000 EUR • ÁREA: ca. 87 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

**Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## Numa vista geral

Número da propriedade	26220017
Área	ca. 87 m <sup>2</sup>
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	179.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Sistema de aquecimento de um piso	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	174.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.10.2029	Classificação energética	F
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1979

Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## O imóvel



Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## O imóvel



Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## O imóvel



Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## O imóvel



Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## O imóvel



Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## O imóvel



Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

# O imóvel



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer <sup>2</sup> NW-2019-00292880

---

**Energiebedarf**

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 43,1 kg/(m<sup>2</sup>·a)

Energiebedarf dieses Gebäudes  
174,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
192,7 MWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Andere Normen gemäß EnEV<sup>1</sup>**

**Einzelwertbedarf**  
 Ist-Wert 192,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 81,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  Verfüren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
 Einseitige Qualität im Gebäudeteil (1)  Verfüren nach DIN V 18599  
 Ist-Wert 0,97 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 W/(m<sup>2</sup>·K)  Festlegung nach § 5 Absatz 5 EnEV  
 Sonstige Maßnahmen (bei Neubau)  eingehalten  Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

**Für Energiebedarfsberechnung verwendetes Verfahren**

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 174,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Angaben zum EEWärmeG<sup>2</sup>**

Messung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art: Deckungsanteil: %

**Ersatzmaßnahmen<sup>4</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt:

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten

Verschiebter Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschiebter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudeteile W/(m<sup>2</sup>·K)

**Vergleichswerte Endenergie**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Berechnungsverfahren können die angegebenen Werte stark voneinander abweichen. Die angegebenen Energiebedarfs- und Emissionenwerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudemasse (m<sup>2</sup>), die im Allgemeinen gültig ist die des Vollbaus des Gebäudes.

---

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> Schnittstelle Angabe nur bei Neubaus  
<sup>4</sup> nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>5</sup> siehe Fußnote 5 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>6</sup> nur bei Neubaus im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG  
<sup>7</sup> EEWärmeG, MFI Mehrfamilienhaus

Hilfsmittel: Software, Energieberater 1000-20-PL-03-03-03

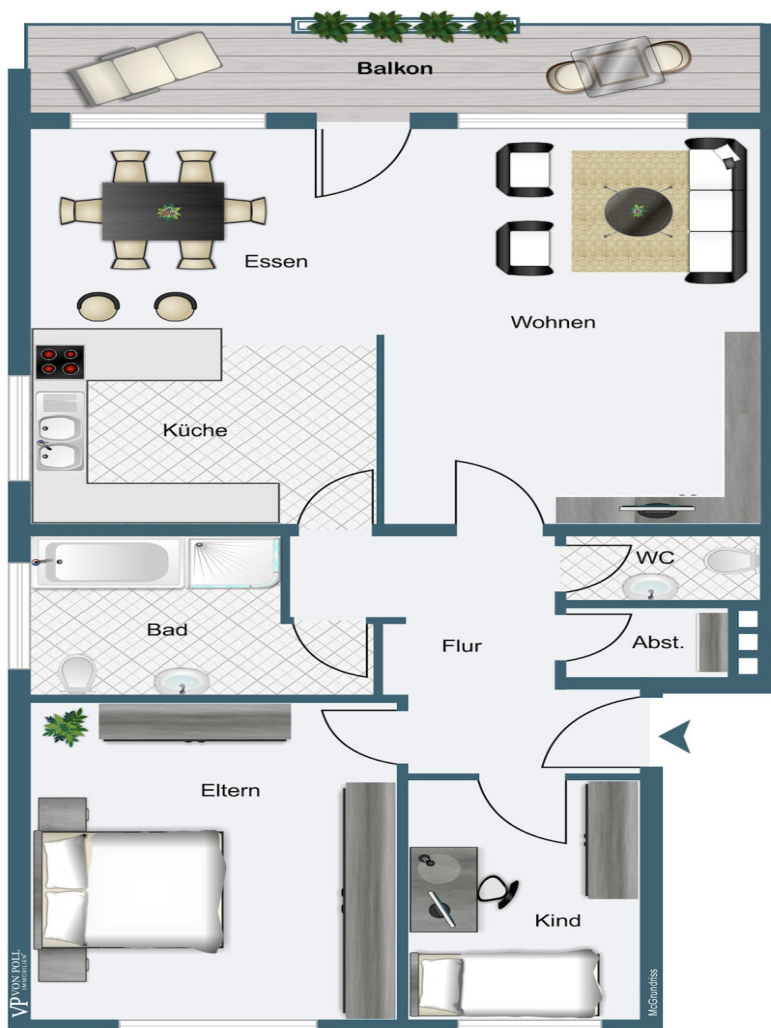
Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## O imóvel



Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth**

## Uma primeira impressão

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

**Julian Daut & Laura Stolke**

**Telefon: 05241 - 211 99 90**

**Wohnen in Kattenstroth: ca. 87 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Balkon und Carportstellplatz, Erbpacht**

Diese gepflegte und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und beehrter Sackgassenlage im Gütersloher Stadtteil Kattenstroth. Das Objekt liegt in einem überschaubaren, gepflegten 6-Familienhaus mit angenehmer Eigentümergemeinschaft und einem ruhigen Wohnumfeld.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet einen komfortablen Zugang bei gleichzeitig angenehmer Privatsphäre.

Der durchdachte Grundriss ermöglicht eine optimale Nutzung aller Räume. Herzstück ist das großzügige Wohn-Esszimmer mit offen integrierter Küche. Diese fügt sich harmonisch in den Essbereich ein und schafft ein modernes, kommunikatives Wohngefühl mit fließenden Übergängen zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Vom Essbereich aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Neben dem geräumigen Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Das Badezimmer ist mit Badewanne, Dusche und WC ausgestattet und wird durch ein separates Gäste-WC ergänzt – ein praktisches Detail, insbesondere für Familien oder Besuch. Ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für weiteren Stauraum und kurze Wege im Alltag.

Zur Wohnung gehören ein eigener, privater Kellerraum sowie ein Carport-Stellplatz, der komfortables und geschütztes Parken direkt am Haus ermöglicht.

Die Wohnung befindet sich auf einem Erbbaurechtsgrundstück. Nähere Informationen zum Erbbauzins sowie zur Restlaufzeit stellen wir Ihnen bei Interesse selbstverständlich gerne zur Verfügung. Die aktuelle Beleihungsgrenze liegt bei 70 %.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen.

**Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können.**

**Eine Besichtigung ist nur mit Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich. Sollten Sie hierbei Unterstützung benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Kollegen von VON POLL FINANCE her.**

**Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth**

## **Detalhes do equipamento**

### **AUF EINEN BLICK**

**Wohnen in Kattenstroth: ca. 87 m<sup>2</sup>, 3 Zimmer, Balkon und Carportstellplatz, Erbpacht**

- **Wohnung ist im 1. Obergeschoss**
- **lichtdurchflutetes Wohnzimmer**
- **offene Küche**
- **Elternschlafzimmer**
- **1 Schlaf-/ Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer**
- **Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne**
- **Gäste WC**
- **Balkon**
- **Abstellraum in der Diele**
- **privater Kellerraum**
- **gemeinschaftlich nutzbarer Waschkeller**
- **Glasfaser bis zum Haus**
- **1 Carportstellplatz**

**Erbpacht jährl. 622,10 €, monatlich 51,84 €**

**Beleihungsgrenze liegt bei 70 %**

**Erbbaurecht: Vertrag läuft noch bis 2078**

**Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth**

## **Tudo sobre a localização**

**Gütersloh, ein starker Standort in Ostwestfalen.**

**Erleben Sie diese Stadt als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsstandort.**

**Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung.**

**Die ansässigen Unternehmen stellen rund 46.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann und Claas sind weltweit bekannt.**

**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.**

**Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth**

## **Outras informações**

**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.

Número da propriedade: 26220017 - 33334 Gütersloh - Kattenstroth

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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