

Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

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

Objektnummer: 23220017



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 510 m²

Objektnummer: 23220017 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23220017 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	23220017
Wohnfläche	ca. 119 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	550.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 34 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23220017 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	167.60 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.11.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 23220017 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 23220017 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 23220017 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 23220017 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer:

NW-2021-003871465

2

Energiebedarf

Traktiertemperatursumme $\text{Kt} \cdot \text{h}$ $\text{kg CO}_2\text{-Äquivalent (m}^2 \cdot \text{a)}$

Endenergiebedarf des Gebäudes $\text{167,4 kWh/m}^2 \cdot \text{a}$

Primärenergiebedarf des Gebäudes $\text{196,1 kWh/m}^2 \cdot \text{a}$

Aufbereitungsart des GEG¹

Endenergiebedarf

Primärenergiebedarf

Endenergiebedarf des Gebäudes

Primärenergiebedarf des Gebäudes

Verfahren

Verfahren

Verfahren

Verfahren

Die Berechnung des Energiebedarfs umfasst:

Endenergiebedarf

Primärenergiebedarf

Verfahren

Verfahren

Endenergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

$167,4 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{a}$

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 16 Absatz 2 Nummer 2 GEG

	Deckungsanteil	Anteil der Primärenergie
AW:	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Energieeinsparung³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch ein Maßnahme nach § 14 Absatz 2 oder die Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 14 Absatz 2 in Verbindung mit § 16 Absatz 2 GEG sind eingehalten.	%
Maßnahmen nach § 14 Absatz 2 in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 Absatz 2 werden nicht überschritten. Anteil der Primärenergie:	%

- 1. Anteil Primärenergie auf Basis 1 des Energieausweises
- 2. Anteil Primärenergie auf Basis 2 des Energieausweises
- 3. Anteil Primärenergie auf Basis 3 des Energieausweises
- 4. Anteil Primärenergie auf Basis 4 des Energieausweises
- 5. Anteil Primärenergie auf Basis 5 des Energieausweises
- 6. Anteil Primärenergie auf Basis 6 des Energieausweises
- 7. Anteil Primärenergie auf Basis 7 des Energieausweises
- 8. Anteil Primärenergie auf Basis 8 des Energieausweises
- 9. Anteil Primärenergie auf Basis 9 des Energieausweises
- 10. Anteil Primärenergie auf Basis 10 des Energieausweises
- 11. Anteil Primärenergie auf Basis 11 des Energieausweises
- 12. Anteil Primärenergie auf Basis 12 des Energieausweises
- 13. Anteil Primärenergie auf Basis 13 des Energieausweises
- 14. Anteil Primärenergie auf Basis 14 des Energieausweises
- 15. Anteil Primärenergie auf Basis 15 des Energieausweises
- 16. Anteil Primärenergie auf Basis 16 des Energieausweises
- 17. Anteil Primärenergie auf Basis 17 des Energieausweises
- 18. Anteil Primärenergie auf Basis 18 des Energieausweises
- 19. Anteil Primärenergie auf Basis 19 des Energieausweises
- 20. Anteil Primärenergie auf Basis 20 des Energieausweises
- 21. Anteil Primärenergie auf Basis 21 des Energieausweises
- 22. Anteil Primärenergie auf Basis 22 des Energieausweises
- 23. Anteil Primärenergie auf Basis 23 des Energieausweises
- 24. Anteil Primärenergie auf Basis 24 des Energieausweises
- 25. Anteil Primärenergie auf Basis 25 des Energieausweises
- 26. Anteil Primärenergie auf Basis 26 des Energieausweises
- 27. Anteil Primärenergie auf Basis 27 des Energieausweises
- 28. Anteil Primärenergie auf Basis 28 des Energieausweises
- 29. Anteil Primärenergie auf Basis 29 des Energieausweises
- 30. Anteil Primärenergie auf Basis 30 des Energieausweises
- 31. Anteil Primärenergie auf Basis 31 des Energieausweises
- 32. Anteil Primärenergie auf Basis 32 des Energieausweises
- 33. Anteil Primärenergie auf Basis 33 des Energieausweises
- 34. Anteil Primärenergie auf Basis 34 des Energieausweises
- 35. Anteil Primärenergie auf Basis 35 des Energieausweises
- 36. Anteil Primärenergie auf Basis 36 des Energieausweises
- 37. Anteil Primärenergie auf Basis 37 des Energieausweises
- 38. Anteil Primärenergie auf Basis 38 des Energieausweises
- 39. Anteil Primärenergie auf Basis 39 des Energieausweises
- 40. Anteil Primärenergie auf Basis 40 des Energieausweises
- 41. Anteil Primärenergie auf Basis 41 des Energieausweises
- 42. Anteil Primärenergie auf Basis 42 des Energieausweises
- 43. Anteil Primärenergie auf Basis 43 des Energieausweises
- 44. Anteil Primärenergie auf Basis 44 des Energieausweises
- 45. Anteil Primärenergie auf Basis 45 des Energieausweises
- 46. Anteil Primärenergie auf Basis 46 des Energieausweises
- 47. Anteil Primärenergie auf Basis 47 des Energieausweises
- 48. Anteil Primärenergie auf Basis 48 des Energieausweises
- 49. Anteil Primärenergie auf Basis 49 des Energieausweises
- 50. Anteil Primärenergie auf Basis 50 des Energieausweises
- 51. Anteil Primärenergie auf Basis 51 des Energieausweises
- 52. Anteil Primärenergie auf Basis 52 des Energieausweises
- 53. Anteil Primärenergie auf Basis 53 des Energieausweises
- 54. Anteil Primärenergie auf Basis 54 des Energieausweises
- 55. Anteil Primärenergie auf Basis 55 des Energieausweises
- 56. Anteil Primärenergie auf Basis 56 des Energieausweises
- 57. Anteil Primärenergie auf Basis 57 des Energieausweises
- 58. Anteil Primärenergie auf Basis 58 des Energieausweises
- 59. Anteil Primärenergie auf Basis 59 des Energieausweises
- 60. Anteil Primärenergie auf Basis 60 des Energieausweises
- 61. Anteil Primärenergie auf Basis 61 des Energieausweises
- 62. Anteil Primärenergie auf Basis 62 des Energieausweises
- 63. Anteil Primärenergie auf Basis 63 des Energieausweises
- 64. Anteil Primärenergie auf Basis 64 des Energieausweises
- 65. Anteil Primärenergie auf Basis 65 des Energieausweises
- 66. Anteil Primärenergie auf Basis 66 des Energieausweises
- 67. Anteil Primärenergie auf Basis 67 des Energieausweises
- 68. Anteil Primärenergie auf Basis 68 des Energieausweises
- 69. Anteil Primärenergie auf Basis 69 des Energieausweises
- 70. Anteil Primärenergie auf Basis 70 des Energieausweises
- 71. Anteil Primärenergie auf Basis 71 des Energieausweises
- 72. Anteil Primärenergie auf Basis 72 des Energieausweises
- 73. Anteil Primärenergie auf Basis 73 des Energieausweises
- 74. Anteil Primärenergie auf Basis 74 des Energieausweises
- 75. Anteil Primärenergie auf Basis 75 des Energieausweises
- 76. Anteil Primärenergie auf Basis 76 des Energieausweises
- 77. Anteil Primärenergie auf Basis 77 des Energieausweises
- 78. Anteil Primärenergie auf Basis 78 des Energieausweises
- 79. Anteil Primärenergie auf Basis 79 des Energieausweises
- 80. Anteil Primärenergie auf Basis 80 des Energieausweises
- 81. Anteil Primärenergie auf Basis 81 des Energieausweises
- 82. Anteil Primärenergie auf Basis 82 des Energieausweises
- 83. Anteil Primärenergie auf Basis 83 des Energieausweises
- 84. Anteil Primärenergie auf Basis 84 des Energieausweises
- 85. Anteil Primärenergie auf Basis 85 des Energieausweises
- 86. Anteil Primärenergie auf Basis 86 des Energieausweises
- 87. Anteil Primärenergie auf Basis 87 des Energieausweises
- 88. Anteil Primärenergie auf Basis 88 des Energieausweises
- 89. Anteil Primärenergie auf Basis 89 des Energieausweises
- 90. Anteil Primärenergie auf Basis 90 des Energieausweises
- 91. Anteil Primärenergie auf Basis 91 des Energieausweises
- 92. Anteil Primärenergie auf Basis 92 des Energieausweises
- 93. Anteil Primärenergie auf Basis 93 des Energieausweises
- 94. Anteil Primärenergie auf Basis 94 des Energieausweises
- 95. Anteil Primärenergie auf Basis 95 des Energieausweises
- 96. Anteil Primärenergie auf Basis 96 des Energieausweises
- 97. Anteil Primärenergie auf Basis 97 des Energieausweises
- 98. Anteil Primärenergie auf Basis 98 des Energieausweises
- 99. Anteil Primärenergie auf Basis 99 des Energieausweises
- 100. Anteil Primärenergie auf Basis 100 des Energieausweises



Objektnummer: 23220017 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23220017 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 23220017 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 23220017 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23220017 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 23220017 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com