

Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

## Gepflegtes Einfamilienhaus mit zusätzlichen ca. 34 m<sup>2</sup> Nutzfläche in beliebter Lage von Kattenstroth

????????? ??????????: 25220049



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

???? ??????: 550.000 EUR • ??????????: ca. 119 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 510 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

?? ??? ??????

|                      |                                                                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????   | 25220049                                                                                           |
| ???????????          | ca. 119 m²                                                                                         |
| ????? ??????         | ?????????????? ?????                                                                               |
| ?????????            | 7                                                                                                  |
| ????????????? ???    | 4                                                                                                  |
| ???????????          |                                                                                                    |
| ???????????          | 2                                                                                                  |
| ????? ?????????????  | 1977                                                                                               |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 1 x<br>????????????? ?????<br>?????????????, 1 x<br>????????? |

|                            |                                                                                                   |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????              | 550.000 EUR                                                                                       |
| ??????                     | ?????????????<br>?????????????????                                                                |
| ?????????????              | Käuferprovision<br>beträgt 3,00 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises             |
| ????? ??????????????       | 2017                                                                                              |
| ?????????<br>????????????? | ?????????                                                                                         |
| ????????????????????       | ca. 34 m²                                                                                         |
| ??????                     |                                                                                                   |
| ????????                   | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>????????? |

???????? ?????????: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????? ???????<br>??????????                                                | 167.60 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 24.11.2031                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1977           |

??????? ?????????: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

?? ????????



??????? ?????????: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

?? ????????



??????? ???????: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

?? ????????



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer: NW-2021-003871465      2

**Energiebedarf**

Trübstoffgasemissionen 47,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 167,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 196,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Autorenangaben gemäß GEG<sup>1</sup>

CO<sub>2</sub>-Emissionswert<sup>2</sup>  
Anbieter: NW-1 (kW/m<sup>2</sup>·a)      Anlieferungszeit: 85,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiekosten (inkl. Netzaufschlag)  
Anbieter: 0,10 €/kWh (a)      Anlieferungszeit: 0,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Bezugsfläche (Baufläche/Baufläche)  
Anbieter:      Anlieferungszeit:      ungeklärt

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 167,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 11 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:      Deckungsanteil:      Anteil der Wärmeenergie

Summe:      %      %

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>4</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 11 Absatz 2 Nummer 3 GEG sind erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 41 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahmen nach § 49 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um: %

☐ Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um: %

**Vergleichswerte Endenergie<sup>5</sup>**

Die GEG-Werte für die Endenergie sind in der Tabelle dargestellt. Die Werte sind in der Tabelle dargestellt. Die Werte sind in der Tabelle dargestellt.

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die GEG-Werte für die Endenergie sind in der Tabelle dargestellt. Die Werte sind in der Tabelle dargestellt. Die Werte sind in der Tabelle dargestellt.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur für Neubau oder bei Modernisierung in Fall § 10 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur für Neubau  
<sup>4</sup> GEG 16.10.2020, 16.10.2020

Hilfskriterium: Energieausweise-PDF-Datei 02-1-1-1

??????? ?????????: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

?? ?????????



??????? ?????????: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

## ??? ?????? ??????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut

Tel.: 05241 - 21 19 99 0

Gepflegtes Einfamilienhaus mit zusätzlichen ca. 34 m<sup>2</sup> Nutzfläche in beliebter Lage von Kattenstroth

Das 1977 erbaute Einfamilienhaus findet seinen Platz auf einem ca. 510 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über ca. 119 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Des Weiteren gibt es im Erdgeschoss eine wohnliche Nutzfläche von ca. 34 m<sup>2</sup>, 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 Leckeren 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.

??????? ???????: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

???????????????? ???? ?????????

- Baujahr 1977
- Grundstück ca. 510 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 119 m<sup>2</sup>
- wohnliche Nutzfläche, ca. 34 m<sup>2</sup> 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

??????? ????????: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.11.2031.

Endenergiebedarf beträgt 167.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

??????? ?????????: 25220049 - 33332 Gütersloh / Kattenstroth – Innenstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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