

Gütersloh – Kattenstroth

# Moderne Eigentumswohnung ca. 105 m<sup>2</sup> | 4 Zimmer | Loggia | Garage

**CODICE OGGETTO: 25220036**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth**

- 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: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25220036	Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Superficie netta	ca. 105 m <sup>2</sup>	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Piano	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Superficie lorda	ca. 4 m <sup>2</sup>
Bagni	1	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone
Anno di costruzione	1995		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## Dati energetici

Riscaldamento	Gas	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	16.05.2029	Consumo finale di energia	152.60 kWh/m²a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1994

CODICE OGGETTO: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## La proprietà

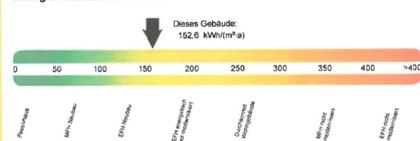


EXPRESS-PASS 057151

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeffizienzverordnung (EaEV)

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

## Energieverbrauchskennwert



Energieverbrauch für Warmwasser  enthalten  nicht enthalten  
 Das Gebäude wird auch gekühlt, der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	von	bis	Heizung kWh	Warmwasser kWh	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert (kWh/(m² a)) zusätzlich Warmwasserverbrauch				
						Heizung	Warmwasser			
Gas	Gas	01.2018	12.2018	10787,8	23878,2	1,19	129,2	23,8	153,0	
Gas	Gas	01.2017	12.2017	10509,2	2252,8	1,28	136,5	23,4	159,9	
Gas	Gas	01.2016	12.2016	9889,6	2197,4	1,22	122,7	22,1	144,8	
Durchschnitt										152,6

## Vergleichswerte Endenergiebedarf

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasserverbrauch enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserversorgung je nach Gebäudegröße (20–40 kWh/m² a) einzulassen ist.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15–30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeffizienzverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeffizienzverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsverlaufes und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

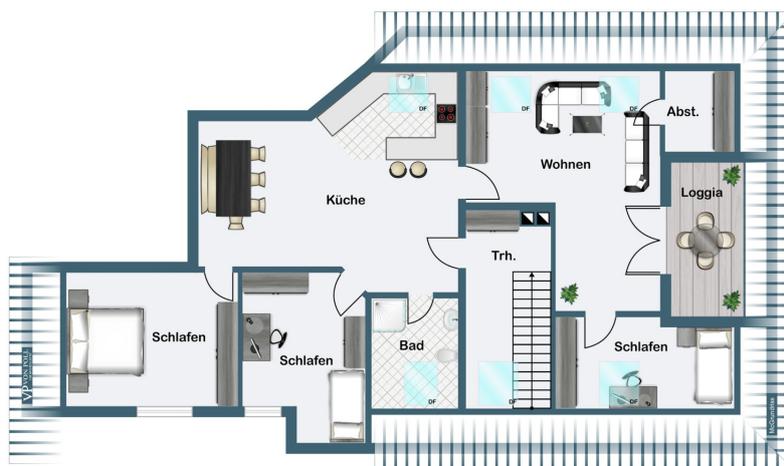
CODICE OGGETTO: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

## 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: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth**

## Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Julia Daut & Laura Stolke Büro: 05241 - 21 19 99 0 Moderne Eigentumswohnung ca. 105 m<sup>2</sup> | 4 Zimmer| Loggia | Garage  
Willkommen in Kattenstroth – in einem liebevoll gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1995 erwartet Sie diese großzügige Eigentumswohnung, bei der Komfort und Lage ideal vereint werden. Auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche sorgt eine clevere Raumaufteilung für ein angenehmes Wohngefühl und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – perfekt für Familien, Paare oder Berufstätige im Homeoffice. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein offener, einladender Eingangsbereich, der harmonisch in die moderne Küche und den Essbereich übergeht. Ob ein schneller Kaffee am Morgen, das gemeinsame Frühstück mit der Familie oder das entspannte Abendessen mit Gästen – dieser Bereich lädt zum Miteinander und Kommunizieren ein. Die Wohnung verfügt über zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch seine ruhige Lage. Das zweite Zimmer eignet sich ideal als Kinder- oder Jugendzimmer und bietet genügend Raum für Spiel, Lernen und Rückzug. Das modernisierte Tageslichtbad ist komfortabel ausgestattet und verfügt über eine große barrierefreie Dusche. Hier finden auch Waschmaschine und Trockner ihren Platz. Der Wohnbereich bietet eine angenehme Atmosphäre und viel Raum für individuelle Gestaltung. Ob entspannte Fernsehende, gemütliche Lesestunden oder einfach Zeit zum Abschalten - von hier gelangen Sie auch auf die Loggia - ein zweites Wohnzimmer im Sommer. Hier lässt sich die Sonne genießen – ein perfekter Ort für kleine Auszeiten im Alltag. Vom Wohnbereich aus erreichen Sie zudem einen praktischen Abstellraum sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Büro, Gästezimmer oder drittes Schlafzimmer genutzt werden kann – je nach Lebenssituation. Der Dachboden birgt echtes Potenzial: Mit zusätzlicher Fläche eröffnet sich hier – etwa über eine Wendeltreppe aus dem Essbereich erreichbar – die Möglichkeit für einen individuellen Ausbau. Ob Hobbyraum, Gästetage oder gemütliches Rückzugrefugium: Ihrer Kreativität sind kaum Grenzen gesetzt. Zur Wohnung gehört ein privater Kellerraum, ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller und der gemeinschaftlich genutzte Waschkeller. Alle Wohneinheiten sind mit einer jeweils eigenen Heizungsanlage ausgestattet, die im Keller installiert ist. Dies ermöglicht eine unabhängige Regelung und Abrechnung der Heizkosten. Mit der dazugehörigen Garage entfällt die tägliche Parkplatzsuche – Ihr Auto steht jederzeit sicher und geschützt. Sie brauchen Raum - bei uns bekommen sie ihn! Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen. 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 erfolgen. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen von der VON

POLL FINANCE her.

**CODICE OGGETTO: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth**

## Dettagli dei servizi

### AUF EINEN BLICK

Mehrfamilienhaus, Baujahr 1995, mit 4 Wohneinheiten in ruhiger Lage in Kattenstroth  
gepflegtes Umfeld in netter Nachbarschaft

helles und freundliches Treppenhaus

Die Wohnung:

- ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche, gesamt 4 Zimmer
- großer Wohn-Ess-Küchenbereich | offene Gestaltung
- Küche mit moderner Einbauküche und Frühstückstheke
- 1 Elternschlafzimmer
- 1 Kinderzimmer
- 1 Zimmer Kinder /Büro / Gästebereich
- modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche
- großer Abstellraum
- Loggia mit Markise
- privater Kellerraum
- Fahrradkeller (Gemeinschaft)
- Waschkeller (Gemeinschaft)
- Garage
- das Hausgeld beträgt monatlich 196 € (23 € für die Rücklagen)

**CODICE OGGETTO: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth**

## Tutto sulla posizione

Kattenstroth besticht durch seine idyllische Ruhe und gleichzeitig gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich im Umkreis, sodass Sie sich flexibel aufstellen können. Natur- und Freizeitmöglichkeiten, wie Spazierwege entlang der Lippe oder kleine Parkanlagen, laden zu entspannten Stunden im Freien ein. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus) ist ebenso gegeben wie schnelle Verbindungen zu den Verkehrsknotenpunkten für Pendler – trotzdem genießen Sie hier die Abgeschiedenheit einer ruhigen Wohngegend. 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.

**CODICE OGGETTO: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.5.2029. Endenergieverbrauch beträgt 152.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

**CODICE OGGETTO: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth**

## 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](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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