Gütersloh – Innenstadt

KEINE KÄUFERPROVISION Schöne 2-Zimmerwohnung mit großem Balkon in Innenstadtnähe

Objektnummer: 24220035

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 170.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 71 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24220035 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

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

Objektnummer: 24220035 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24220035
Wohnfläche	ca. 71 m²
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1983

Kaufpreis	170.000 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24220035 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.08.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 24220035 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24220035 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

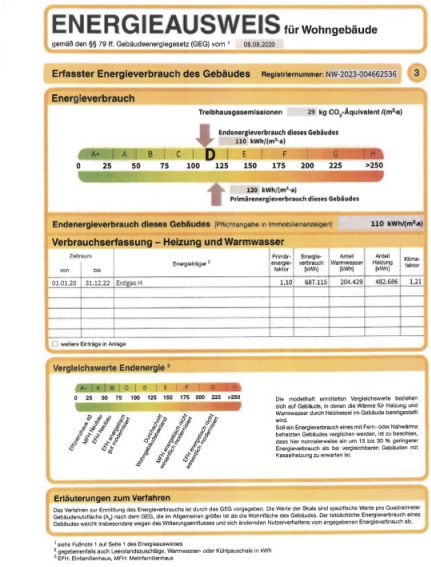
Die Immobilie

Objektnummer: 24220035 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24220035 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2023-004662536 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 25 kg CO_2-Äquivalent /(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 110 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

120 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 110 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger 2	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.20	31.12.22	Erdgas H	1,10	687.115	204.429	482.686	1,21

☐ weitere Erträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie 3

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effizienzhaus 40 EH / Neubau EFH / Neubau EE-Standard

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH Endenergie nicht-saniert (Durchschnitt)

EFH Endenergie nicht-saniert (Durchschnitt)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich änderndem Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises.
2 gegebenenfalls auch Lieferstatusbezüge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
3 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 24220035 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24220035 - 33332 Gütersloh – 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: 24220035 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Philipp Schremmer Telefon: 05241 - 211 99 90 Schöne 2-Zimmerwohnung mit großem Balkon in Innenstadtnähe Schön gelegen im Grünen, gesäumt von baugleichen Mehrfamilienhäusern erwartet Sie eine ca. 71 m² große, lichtdurchflutete Wohnung. Bodentiefe Fenster sorgen für den nötigen »Durchblick«. Mit dem Rad erreichen Sie die Innenstadt in ca. 7 Minuten, zu Fuß sind es ca. 20 Minuten. Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie in die Wohnung, die sich in der 2. Etage befindet. Der geräumige Flur bietet Ihnen ausreichend Platz für Ihre Garderobe. Die Küche ist offen gestaltet und passt sich wunderbar in den lichtdurchfluteten Wohnraum ein. Der große überdachte Balkon schließt sich an und wird im Frühling und Sommer zum 2. Wohnzimmer. Durch den guten Schnitt im Wohnraum gibt sich ein schöner Essplatz die Ehre und bietet Ihnen ein harmonisches Bild - das Versprechen für freudige Stunden mit Familie und Freunden. Zu der Wohnung gehört ein Kellerraum. Ein Fahrrad- sowie ein Waschkeller wird gemeinschaftlich genutzt. Ausreichend Parkmöglichkeiten gibt es unmittelbar am Haus. Ein großer Spielplatz bietet den lieben Kleinen viel Spaß und ist schnell zu erreichen. Das Wohnhaus ist auf einem Erbpachtgrundstück errichtet. Der jährliche Erbbauzins beträgt ca. 451,50 € p.a. (monatlich ca. 37,60 €). Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir 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 stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 24220035 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Ausstattung und Details

- 1981 Baujahr
- 2001 Heizung
- Wohn-Esszimmer
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- großer überdachter Balkon
- 1 Kellerraum
- gemeinschaftlich genutzter Fahrradkeller
- gemeinschaftlich genutzter Wasch- und Trockenraum
- jährlicher Erbpachtzins 451,50 €.
- monatlich ca. 325,00 € Hausgeld inkl. ca. 53,00 € Rücklagenbeitrag
- Hausmeisterdienst für Hausflure und Gartenpflege
- gepflegtes Treppenhaus
- Flur mit Abstellbereich
- offene Küche
- großzügiges Wohnzimmer
- gut geschnittenes Schlafzimmer
- hell gefliestes Bad mit Badewanne & Dusche
- großer überdachter Balkon

Kaltmiete 547,00 €
Erbbaurecht - Vertrag läuft noch bis 2078
Erbbauzins 451,50 €/jährlich
Beleihungsgrenze 80 %
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.

Objektnummer: 24220035 - 33332 Gütersloh – 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: 24220035 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2033. Endenergieverbrauch beträgt 110.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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: 24220035 - 33332 Gütersloh – 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com