

Gütersloh – Kattenstroth

TOP Eigentumswohnung im 4-Familienhaus | ca. 105 m² | 4 Zimmer|+ Dachboden ausbaubar | Loggia|Garage

Property ID: 25220036



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

At a glance

Property ID	25220036
Living Space	ca. 105 m²
Floor	2
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2023
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 4 m²
Equipment	Built-in kitchen, Balcony

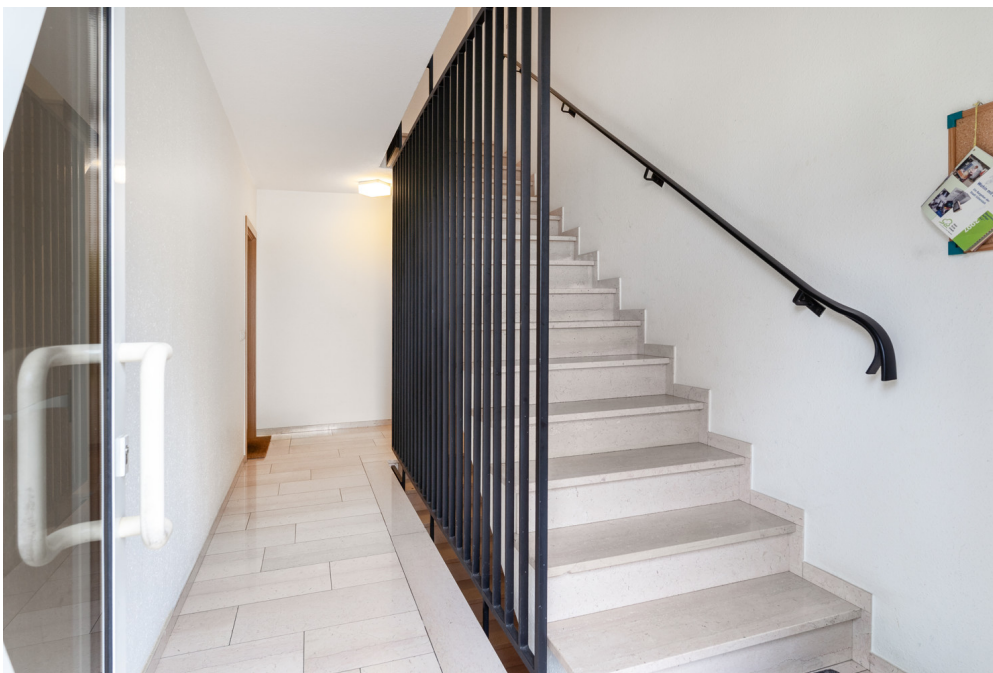
Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Energy Data

Energy Source	Gas	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	16.05.2029	Final energy consumption	152.60 kWh/m²a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1994

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

The property



Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

The property



Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

The property



Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

The property



Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

The property



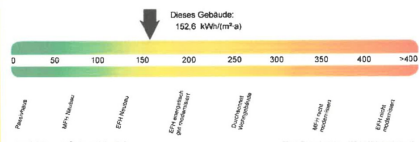
EXPRESS-PASS 007151

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert



Energieverbrauch für Warmwasser: ☒ enthalten ☐ nicht enthalten
☐ Das Gebäude wird auch geheizt, 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

Heizung	Warmwasser	Zeitraum von bis	Heizung kWh	Warmwasser kWh	Klima- faktor	Energieverbrauchskennwert (kWh/(m²·a)) zusätzlich a Heizenergie		
						Heizung	Warmwasser	Kennwert
Gas	Gas	01.2018 12.2018	107871,8	23678,2	1,19	129,2	23,8	153,0
Gas	Gas	01.2017 12.2017	105029,2	22522,8	1,28	136,5	23,4	159,9
Gas	Gas	01.2016 12.2016	99891,6	21927,4	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 Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserheizung je nach Gebäudegröße (20–40 kWh/m²·a) entfallen können.

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 Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

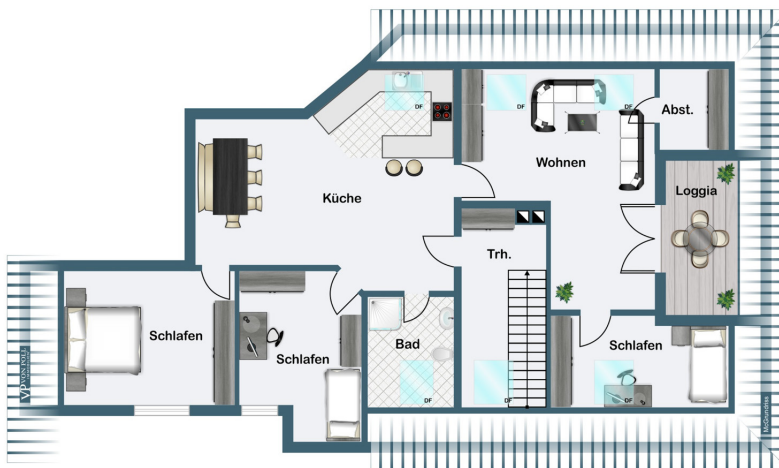
Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

The property



Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

A first impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julia Daut & Laura Stolke

Büro: 05241 - 21 19 99 0

TOP Eigentumswohnung im 4-Familienhaus | ca. 105 m² | 4 Zimmer|+ Dachboden ausbaubar | 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 m² 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 Fernsehabende, 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.

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Details of amenities

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 m² 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)

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

All about the location

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.

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.5.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 152.60 kwh/(m²*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 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.

Property ID: 25220036 - 33332 Gütersloh – Kattenstroth

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com