Gütersloh – Kattenstroth

Doppelhaushälfte mit Anbau | 2 WE | voll vermietet | Citynah | 6 Garagen

Número de propiedad: 25220022

PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 187 m^2 • **HABITACIONES:** 8 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 558 m^2

Número de propiedad: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

De un vistazo

Número de propiedad	25220022
Superficie habitable	ca. 187 m²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	8
Baños	2
Año de construcción	1918
Tipo de aparcamiento	6 x Garaje

Precio de compra	295.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	18.03.2034
Fuente de energía	Gas

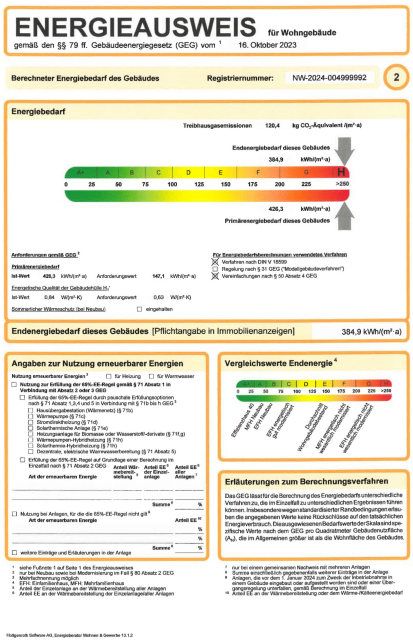
Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	384.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

La propiedad

Número de propiedad: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

La propiedad



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: NW-2024-004999992 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 120,4 kg CO_2-Äquivalent/(m² a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 384,9 kWh/(m² a)

A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

426,3 kWh/(m² a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]
Primärenergiebedarf
bei Wert 426,3 kWh/(m² a) Anforderungswert 542,1 kWh/(m² a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H,[3]
bei Wert 0,84 W/(m² K) Anforderungswert 0,63 W/(m² K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 384,9 kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien [5] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG
☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG [5]
☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermische Hybridheizung (§ 71h)
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeversorgung [6]	Anteil EE [7] der Einzelanlage	Anteil EE [8] aller Anlagen [1]
		Summe [9]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt [9]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE [10]
	%
	%
	Summe [9] %

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [4]

A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dieses ausweisen entbedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennung möglich
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
[5] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[6] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen aller Anlagen
[7] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[8] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[9] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Erfüllung eines in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
[10] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kältenergiebedarf

Hülfgerecht Software AG, Energiebedarfs Wohnen & Gewerbe 13.1.2

Número de propiedad: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Una primera impresión

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Julian Daut & Laura Stolke Telefon: 05241 - 211 99 90 Doppelhaushälfte mit Anbau | 2 WE | voll vermietet | Citynah | 6 Garagen Heute stellen wir Ihnen eine charmante Doppelhaushälfte aus dem Baujahr ca. 1918 mit einem Anbau von 1967 vor. Insgesamt erstreckt sich die Wohnfläche beider Einheiten auf ca.187 m², die sich auf einem 558 m² großen Grundstück befinden, zudem befinden sich insgesamt 6 Garagen im Hof. Die Doppelhaushälfte umfasst ca. 97 m² Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Gäste-WC sowie einen Balkon und eine teilüberdachte Innenhof-Terrasse – dazu gehören 3 Garagen. Der Anbau über den Garage bietet ca. 90 m² mit 4 Zimmern, Küche, Diele, Bad und einem Dachterrassen-/Balkonbereich, ebenfalls mit 3 Garagen. Beide Wohneinheiten befinden sich in einem gepflegten Zustand. Aus Diskretionsgründen gegenüber den Mietparteien sind keine Innenbilder enthalten. Mieteinnahmen und weitere Details erfahren Sie bei einem persönlichen Gespräch. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich 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.

Número de propiedad: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Detalles de los servicios

Das dürfen Sie erwarten:
Liegenschaft: bestehen aus einer DHH, Bj. ca. 1918 & einem Anbau Bj. 1967 - Garage und einer Wohnung über den Garagen
Es gibt zwei separate Heizungssysteme für die Wohneinheiten. Die Doppelhaushälfte verfügt über einen Gasanschluss, die Wohnung wird mit Öl beheizt.
Entfernung zur Innstadt 1,2 Km
Grundstücksfläche ca. 558 m²
Gesamte Wohnflächeca. 187 m²
8 Zimmer
2 Bäder
1 Gäste-WC
Balkon
teilüberdachter Innenhof
Dachterrasse
6 Garagen
DOPPELHAUSHÄLFTE
teilunterkellert
ca. 97 m² Wohnfläche
4 Zimmer
Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Balkon,teilüberdachte Innenhof-Terrasse
3 Garage
WOHNUNG ÜBER DEN GARAGEN
ca. 90 m²
4 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Dachterrasse/Balkon
3 Garagen
Mieteinnahmen und weitere Details erfahren Sie bei einem persönlichen Gespräch.
Die Angabe der Wohnfläche stammt aus den Mietverträgen.
Aufgrund des Baujahrs der Immobilie liegen dem Bauamt Gütersloh und dem Stadtarchiv Gütersloh zur Doppelhaushälfte keine entsprechenden Dokumente wie Baupläne etc. vor.
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.

Número de propiedad: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Todo sobre la ubicación

Die Lage in Gütersloh überzeugt durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und wohnlicher Ruhe. Das Objekt befindet sich in einem attraktiven Stadtteil, der sowohl gute Verkehrsanbindungen als auch eine Vielzahl von lokalen Annehmlichkeiten bietet. Gütersloh ist eine dynamische Stadt, die nicht nur mit einer reichen kulturellen Vielfalt, sondern auch mit renommierten Unternehmen und einer soliden Wirtschaft aufwartet. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus – von Einkaufsmöglichkeiten über Restaurants bis hin zu Schulen und Freizeitangeboten. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für ein angenehmes und vielseitiges Wohnumfeld. 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.

Número de propiedad: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 384.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

Número de propiedad: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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