Gütersloh – Kattenstroth

KEINE KÄUFERPROVISION Maisonette in Kattenstroth ca. 74 m² + ca. 26 m² wohnliche Nutzfläche

Objektnummer: 22220043

KAUFPREIS: 229.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 74 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

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

Objektnummer: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

Auf einen Blick

Objektnummer	22220043
Wohnfläche	ca. 74 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1979
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	229.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 26 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	23.05.2023
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	149.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E

Objektnummer: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

Die Immobilie

Objektnummer: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

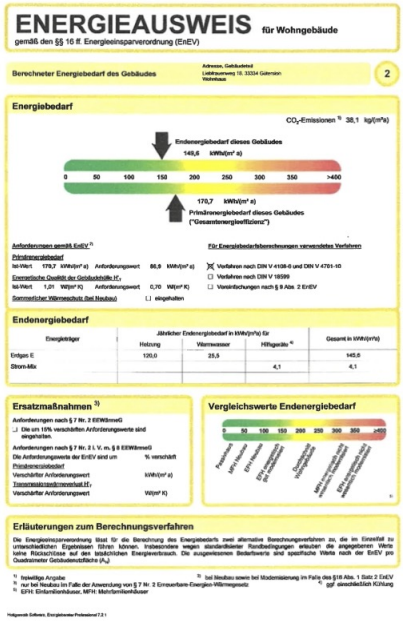
Die Immobilie

Objektnummer: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

Die Immobilie

Objektnummer: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Endenergiebedarf

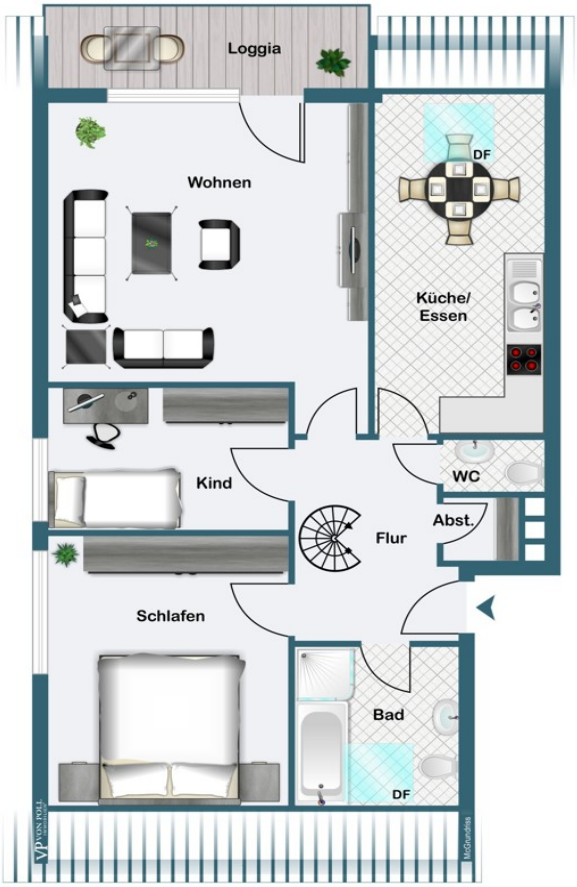
Ersatzmaßnahmen

Vergleichswerte Endenergiebedarf

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Objektnummer: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

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: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Philipp Schremmer Telefon: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 60 48 77 39 Maisonette in Kattenstroth ca. 74 m² + ca. 26 m² wohnliche Nutzfläche Folgende Aufteilung erwartet Sie in der gepflegten Maisonettewohnung in Gütersloh-Kattenstroth: Insgesamt verfügt die Wohnung über 3 Zimmer & zusätzlich ca. 26 m² wohnlicher Nutzfläche im ausgebauten Spitzboden, Küche, großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, Elternschlafzimmer, Kinder-Büro-Gästebereich, Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, Gäste-WC und ein Abstellraum im Flurbereich. Sie betreten den Hausflur des 6-Parteienhauses und gehen über die Treppe in die 2. Etage. Ein großzügiger und freundlicher Flurbereich wird Sie in Empfang nehmen. Alle Zimmer gehen von der Diele ab. Im lichthellen Wohnbereich, mit direktem Zugang zur Loggia mit Markise, findet, je nach Aufteilung, ein Esstisch seinen Platz. Die Küche hat eine schöne Größe, sodass man ohne Weiteres einen gemütlichen Esstisch platzieren kann. Das Schlafzimmer ist ausreichend und bietet genügend Fläche für ein großes Bett und Ihre Garderobe. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage könnte wahlweise als Kinderzimmer, Gästebereich oder Büro genutzt werden. Das Badezimmer verfügt über Tageslicht, Badewanne und Dusche. Das Gäste-WC findet sich links vom Eingang. Für alltägliche Putzutensilien gibt es einen Abstellraum. Das Highlight ist sicher die wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Spitzboden, die Sie über die Wendeltreppe von der Diele aus erreichen. Hier haben Sie ca. 26 m² zur freien Entfaltung. Vorzustellen wäre ein Ruhe - und Fitnessbereich, ein schönes Homeoffice, ein Atelier, ein Kinderzimmer oder, oder ..oder. Lassen Sie Ihrer Fantasie freien Lauf - (fast) alles ist machbar. Das Angebot wird durch eine Garage abgerundet. Die Wohnung befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück, die monatliche Pacht beträgt 33 €. Bezugsfrei ab sofort. Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftlich 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: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

Ausstattung und Details

- Dezember 2023 - Neue Haustür und komplette Flurverglasung und neuer Balkonbelag
- lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- Küche
- Elternschlafzimmer
- 1 Schlaf-/ Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer
- Studio im Spitzboden, wohnliche Nutzfläche ca. 26 m²
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Loggia mit Markise
- Abstellraum in der Diele
- privater Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbarer Waschkeller
- 1 Garage
- Glasfaserkabel, Anschluss in der Wohnung

Objektnummer: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

Alles zum Standort

Gütersloh, ein starker Standort in Ostwestfalen. Erleben Sie diese Stadt als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsstandort. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung. Die ansässigen Unternehmen stellen rund 46.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann und Claas sind weltweit bekannt. 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: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2023. Endenergiebedarf beträgt 149.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.

Objektnummer: 22220043 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3 Gütersloh
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com