

Gütersloh – Kattenstroth

# KEINE KÄUFERPROVISION Maisonette in Kattenstroth ca. 74 m<sup>2</sup> + ca. 26 m<sup>2</sup> wohnliche Nutzfläche

CODE DU BIEN: 24220036



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

PRIX D'ACHAT: 199.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 74 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24220036 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24220036 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24220036	Prix d'achat	199.000 EUR
Surface habitable	ca. 74 m <sup>2</sup>	Type	Maisonette
Type de toiture	à deux versants	État de la propriété	Bon état
Etage	2	Technique de construction	massif
Pièces	3	Surface de plancher	ca. 26 m <sup>2</sup>
Chambres à coucher	2	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Salles de bains	1		
Année de construction	1979		
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 24220036 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	149.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.05.2023	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1978

CODE DU BIEN: 24220036 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24220036 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24220036 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 24220036 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

# La propriété

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Adresse: Gebäude  
Löhrenweg 13, 33334 Gütersloh  
Vollgeschoss

2

---

**Energiebedarf** CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>\*)</sup> 38,1 kg/(m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
148,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

170,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Prüfenergiebedarf dieses Gebäudes  
("Dezimalenergieeffizienz")

**Anforderungen gemäß EnEV<sup>1)</sup>**

**Prüfenergiebedarf:** Istwert: 170,7 kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert: 88,8 kWh/(m<sup>2</sup>a)  Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4715-10  
 Bemessliche Qualität des Gebäudes: 0,1  Verfahren nach DIN V 4108-6  
 Istwert: 1,21 W/(m<sup>2</sup>K) Anforderungswert: 0,70 W/(m<sup>2</sup>K)  Vorgehensregeln nach § 9 Abs. 2 EnEV  
 Bemesslicher Wärmeindex (bei Standard)  1,1 eingehalten

---

**Endenergiebedarf**

Energiezweck	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> a) für			Gesamt in kWh/(m <sup>2</sup> a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte <sup>2)</sup>	
Erdgas	129,0	23,6	-	148,6
Elektrizität	-	-	4,1	4,1

---

**Ersatzmaßnahmen <sup>3)</sup>**

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EnEV sind:  
 - Die am 1.10.2014 beschriebenen Anforderungen sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG:  
 Die Anforderungen der EnEV sind am:  
 Prüfenergiebedarf:  verschärft  
 Verschärfter Anforderungswert: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Transparenzleistungsbedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
 Verschärfter Anforderungswert: W/(m<sup>2</sup>K)

**Vergleichswerte Endenergiebedarf**

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung stellt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Prüfbedingungen erheben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgerechneten Werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudemessfläche (m<sup>2</sup>a).

\*) bei Standardwerten bei Modernisierung im Falle des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV  
<sup>1)</sup> bei der Heizwärme im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erweiterte Energie-Einsparungsmassnahmen <sup>2)</sup> ggf. zusätzlich zur Heizung  
<sup>3)</sup> EPD: Energieeffizienzklasse, WIR: Wärmerückgewinnung

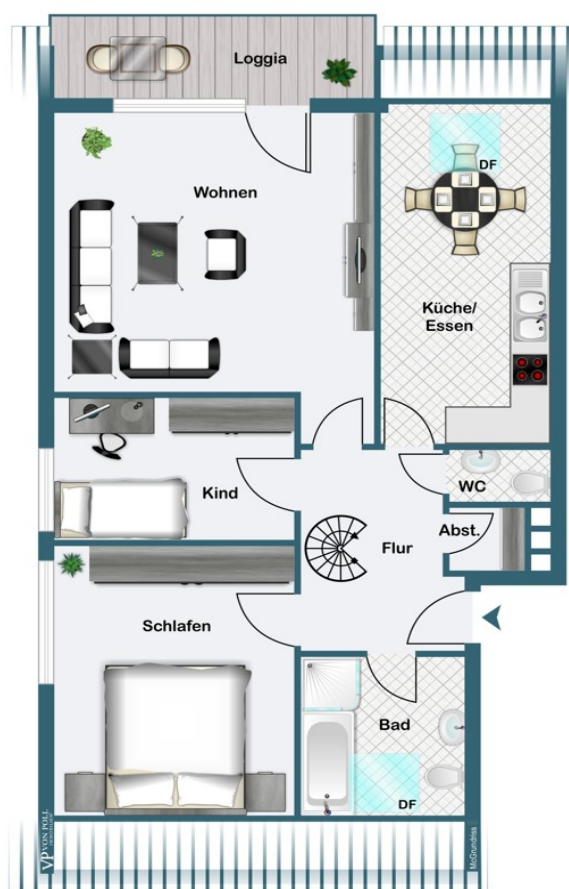
Hauptstadt Gütersloh, Energieeffizienz-Prüfung/131





CODE DU BIEN: 24220036 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24220036 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> + ca. 26 m<sup>2</sup> wohnliche Nutzfläche Folgende Aufteilung erwartet Sie in der gepflegten Maisonettewohnung in Gütersloh-Kattenstroth: Insgesamt verfügt die Wohnung über 3 Zimmer & zusätzlich ca. 26 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 24220036 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

## Détails des commodités

- 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 m<sup>2</sup>
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Loggia mit Markise
- Abstellraum in der Diele
- privater Kellerraum
- gemeinschaftlich nutzbarer Waschkeller
- 1 Garage
- Glasfaserkabel, Anschluss in der Wohnung

CODE DU BIEN: 24220036 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24220036 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2023. Endenergiebedarf beträgt 149.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 24220036 - 33334 Gütersloh – Kattenstroth

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3 Gütersloh  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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