

Gütersloh – Kattenstroth

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

Objektnummer: 25220022

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 558 m²

Objektnummer: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Auf einen Blick

Objektnummer	25220022
Wohnfläche	ca. 187 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	8
Badezimmer	2
Baujahr	1918
Stellplatz	6 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	384.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.03.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Die Immobilie



Objektnummer: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Die Immobilie

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-00499992 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen: 126,4 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

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

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 426,2 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG:

Risikoprüfung:
Wert: 426,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 426,2 kWh/(m²·a)
Ermittelte Quelle des Gebäudes: ...
Wert: 0,04 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 0,04 kWh/(m²·a)
Sonderfall: ...
[] eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 384,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: [] für Heizung [] für Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie:

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wenn es um die Berechnung des Energiebedarfs geht, sind die angegebenen Werte keine Richtschnur für den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind die Endenergie, die im Allgemeinen größer ist als die Verluste des Gebäudes.

zu den Angaben:

1. zu den Angaben 1. auf Seite 1 des Energieausweises

2. zu den Angaben 2. auf Seite 1 des Energieausweises

3. zu den Angaben 3. auf Seite 1 des Energieausweises

4. zu den Angaben 4. auf Seite 1 des Energieausweises

5. zu den Angaben 5. auf Seite 1 des Energieausweises

6. zu den Angaben 6. auf Seite 1 des Energieausweises

7. zu den Angaben 7. auf Seite 1 des Energieausweises

8. zu den Angaben 8. auf Seite 1 des Energieausweises

9. zu den Angaben 9. auf Seite 1 des Energieausweises

10. zu den Angaben 10. auf Seite 1 des Energieausweises

11. zu den Angaben 11. auf Seite 1 des Energieausweises

12. zu den Angaben 12. auf Seite 1 des Energieausweises

13. zu den Angaben 13. auf Seite 1 des Energieausweises

14. zu den Angaben 14. auf Seite 1 des Energieausweises

15. zu den Angaben 15. auf Seite 1 des Energieausweises

16. zu den Angaben 16. auf Seite 1 des Energieausweises

17. zu den Angaben 17. auf Seite 1 des Energieausweises

18. zu den Angaben 18. auf Seite 1 des Energieausweises

19. zu den Angaben 19. auf Seite 1 des Energieausweises

20. zu den Angaben 20. auf Seite 1 des Energieausweises

21. zu den Angaben 21. auf Seite 1 des Energieausweises

22. zu den Angaben 22. auf Seite 1 des Energieausweises

23. zu den Angaben 23. auf Seite 1 des Energieausweises

24. zu den Angaben 24. auf Seite 1 des Energieausweises

25. zu den Angaben 25. auf Seite 1 des Energieausweises

26. zu den Angaben 26. auf Seite 1 des Energieausweises

27. zu den Angaben 27. auf Seite 1 des Energieausweises

28. zu den Angaben 28. auf Seite 1 des Energieausweises

29. zu den Angaben 29. auf Seite 1 des Energieausweises

30. zu den Angaben 30. auf Seite 1 des Energieausweises

31. zu den Angaben 31. auf Seite 1 des Energieausweises

32. zu den Angaben 32. auf Seite 1 des Energieausweises

33. zu den Angaben 33. auf Seite 1 des Energieausweises

34. zu den Angaben 34. auf Seite 1 des Energieausweises

35. zu den Angaben 35. auf Seite 1 des Energieausweises

36. zu den Angaben 36. auf Seite 1 des Energieausweises

37. zu den Angaben 37. auf Seite 1 des Energieausweises

38. zu den Angaben 38. auf Seite 1 des Energieausweises

39. zu den Angaben 39. auf Seite 1 des Energieausweises

40. zu den Angaben 40. auf Seite 1 des Energieausweises

41. zu den Angaben 41. auf Seite 1 des Energieausweises

42. zu den Angaben 42. auf Seite 1 des Energieausweises

43. zu den Angaben 43. auf Seite 1 des Energieausweises

44. zu den Angaben 44. auf Seite 1 des Energieausweises

45. zu den Angaben 45. auf Seite 1 des Energieausweises

46. zu den Angaben 46. auf Seite 1 des Energieausweises

47. zu den Angaben 47. auf Seite 1 des Energieausweises

48. zu den Angaben 48. auf Seite 1 des Energieausweises

49. zu den Angaben 49. auf Seite 1 des Energieausweises

50. zu den Angaben 50. auf Seite 1 des Energieausweises

51. zu den Angaben 51. auf Seite 1 des Energieausweises

52. zu den Angaben 52. auf Seite 1 des Energieausweises

53. zu den Angaben 53. auf Seite 1 des Energieausweises

54. zu den Angaben 54. auf Seite 1 des Energieausweises

55. zu den Angaben 55. auf Seite 1 des Energieausweises

56. zu den Angaben 56. auf Seite 1 des Energieausweises

57. zu den Angaben 57. auf Seite 1 des Energieausweises

58. zu den Angaben 58. auf Seite 1 des Energieausweises

59. zu den Angaben 59. auf Seite 1 des Energieausweises

60. zu den Angaben 60. auf Seite 1 des Energieausweises

61. zu den Angaben 61. auf Seite 1 des Energieausweises

62. zu den Angaben 62. auf Seite 1 des Energieausweises

63. zu den Angaben 63. auf Seite 1 des Energieausweises

64. zu den Angaben 64. auf Seite 1 des Energieausweises

65. zu den Angaben 65. auf Seite 1 des Energieausweises

66. zu den Angaben 66. auf Seite 1 des Energieausweises

67. zu den Angaben 67. auf Seite 1 des Energieausweises

68. zu den Angaben 68. auf Seite 1 des Energieausweises

69. zu den Angaben 69. auf Seite 1 des Energieausweises

70. zu den Angaben 70. auf Seite 1 des Energieausweises

71. zu den Angaben 71. auf Seite 1 des Energieausweises

72. zu den Angaben 72. auf Seite 1 des Energieausweises

73. zu den Angaben 73. auf Seite 1 des Energieausweises

74. zu den Angaben 74. auf Seite 1 des Energieausweises

75. zu den Angaben 75. auf Seite 1 des Energieausweises

76. zu den Angaben 76. auf Seite 1 des Energieausweises

77. zu den Angaben 77. auf Seite 1 des Energieausweises

78. zu den Angaben 78. auf Seite 1 des Energieausweises

79. zu den Angaben 79. auf Seite 1 des Energieausweises

80. zu den Angaben 80. auf Seite 1 des Energieausweises

81. zu den Angaben 81. auf Seite 1 des Energieausweises

82. zu den Angaben 82. auf Seite 1 des Energieausweises

83. zu den Angaben 83. auf Seite 1 des Energieausweises

84. zu den Angaben 84. auf Seite 1 des Energieausweises

85. zu den Angaben 85. auf Seite 1 des Energieausweises

86. zu den Angaben 86. auf Seite 1 des Energieausweises

87. zu den Angaben 87. auf Seite 1 des Energieausweises

88. zu den Angaben 88. auf Seite 1 des Energieausweises

89. zu den Angaben 89. auf Seite 1 des Energieausweises

90. zu den Angaben 90. auf Seite 1 des Energieausweises

91. zu den Angaben 91. auf Seite 1 des Energieausweises

92. zu den Angaben 92. auf Seite 1 des Energieausweises

93. zu den Angaben 93. auf Seite 1 des Energieausweises

94. zu den Angaben 94. auf Seite 1 des Energieausweises

95. zu den Angaben 95. auf Seite 1 des Energieausweises

96. zu den Angaben 96. auf Seite 1 des Energieausweises

97. zu den Angaben 97. auf Seite 1 des Energieausweises

98. zu den Angaben 98. auf Seite 1 des Energieausweises

99. zu den Angaben 99. auf Seite 1 des Energieausweises

100. zu den Angaben 100. auf Seite 1 des Energieausweises



Objektnummer: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Ausstattung und Details

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 Innenstadt 1,2 Km

Grundstücksfläche ca. 558 m²

Gesamte Wohnfläche ca. 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.

Objektnummer: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com