

Gütersloh – Kattenstroth

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

Número de propiedad: 25220022

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 295.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 187 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 558 m<sup>2</sup>

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 m <sup>2</sup>
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	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	384.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	18.03.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1961

Número de propiedad: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

## La propiedad





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 m<sup>2</sup>, die sich auf einem 558 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden, zudem befinden sich insgesamt 6 Garagen im Hof.

Die Doppelhaushälfte umfasst ca. 97 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Innenstadt 1,2 Km

Grundstücksfläche ca. 558 m<sup>2</sup>

Gesamte Wohnfläche ca. 187 m<sup>2</sup>

8 Zimmer

2 Bäder

1 Gäste-WC

Balkon

teilüberdachter Innenhof

Dachterrasse

6 Garagen

**DOPPELHAUSHÄLFTE**

teilunterkellert

ca. 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 Zimmer

Küche, Diele, Bad, Gäste-WC, Balkon, teilüberdachte Innenhof-Terrasse

3 Garage

**WOHNUNG ÜBER DEN GARAGEN**

ca. 90 m<sup>2</sup>

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/(m<sup>2</sup>\*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, dirijase 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](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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