

Gütersloh – Kattenstroth

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

CODICE OGGETTO: 25220022



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

PREZZO D'ACQUISTO: 295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 187 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 558 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25220022	Prezzo d'acquisto	295.000 EUR
Superficie netta	ca. 187 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a falde spezzate	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	8	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1918	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	6 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	384.90 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.03.2034	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1961

CODICE OGGETTO: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

# La proprietà

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer: NW-2024-004999922      **2**

---

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 126,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 384,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 426,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 384,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien?  für Holzpellet  für Wärmepumpe

Nutzung zur Deckung der 60% EE-Richtlinie gemäß § 11 Absatz 1 Nr. 1

**Verfahren mit Absatz 2 oder 3 des § 11**

Erfüllung der 60% EE-Richtlinie auf Grundlage der folgenden Angaben, nach § 11 Absatz 2, 3 oder 4 in Verbindung mit § 17a bis 17d GEG:

- Solarthermische Anlage (3.71a)
- Biomasseanlage (3.71b)
- Kleinwasserkraft (3.71c)
- Windenergieanlage (3.71d)
- Wasserkraftanlage (3.71e)
- Photovoltaikanlage (3.71f)
- Solarthermische Anlage (3.71g)
- Biomasseanlage (3.71h)
- Kleinwasserkraft (3.71i)
- Windenergieanlage (3.71j)
- Wasserkraftanlage (3.71k)
- Photovoltaikanlage (3.71l)

Erfüllung der 60% EE-Richtlinie auf Grundlage einer Berechnung in Verbindung mit § 11 Absatz 2, 3 oder 4

Art der erneuerbaren Energie:  Biomasse  Holzpellet  Wärmepumpe  Solarthermie  Biomasse  Kleinwasserkraft  Windenergie  Wasserkraft  Photovoltaik  Solarthermie

Nutzung der Anlagen, die die 60% EE-Richtlinie gemäß § 11 Absatz 1 Nr. 1 erfüllen

Art der erneuerbaren Energie:  Biomasse  Holzpellet  Wärmepumpe  Solarthermie  Biomasse  Kleinwasserkraft  Windenergie  Wasserkraft  Photovoltaik  Solarthermie

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Art der erneuerbaren Energie:  Biomasse  Holzpellet  Wärmepumpe  Solarthermie  Biomasse  Kleinwasserkraft  Windenergie  Wasserkraft  Photovoltaik  Solarthermie



**CODICE OGGETTO: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth**

## Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Julian Daut & Laura Stolke Telefon: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 21 51 98 14 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.

**CODICE OGGETTO: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth**

## Dettagli dei servizi

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.



**CODICE OGGETTO: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)