

Gütersloh – Kattenstroth

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

CODE DU BIEN: 25220022



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

**PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 187 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 558 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

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

CODE DU BIEN: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220022	Prix d'achat	295.000 EUR
Surface habitable	ca. 187 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	Toit en croupe	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1918	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine
Place de stationnement	6 x Garage		

CODE DU BIEN: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	384.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.03.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1961

CODE DU BIEN: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

# La propriété

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: 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)

**Aufbauformen gemäß GEG\***

**Risikofaktorenbedarf**

Wert: 483,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)    Aufschlagswert: 160,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Erneuerbare Quellen des Gebäudes (kW):

zu Wärm: 0,04 kWh/(m<sup>2</sup>·a)    Aufschlagswert: 0,02 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Sonstige (z.B. Wärmepumpe, Solarthermie):  angegeben

\* Für Energiebedarfsberechnungen unvermeidliche Verluste  
 X Verfahren nach DIN V 18959  
 X Heizung nach § 11 GEG (Wärmepumpe/Biomasse)  
 X Verordnungen nach § 20 Absatz 4 GEG

---

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

---

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

**Nutzung erneuerbarer Energien\***  für Heizung  für Warmwasser

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

**Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG:**

Erfüllung der 60% EE-Anforderung durch Erzeugung von Wärme im Gebäude

zu § 11 Absatz 1 Nr. 1 und in Verbindung mit § 17a bis 17d GEG:

- Solarthermische Anlagen (S 71c)
- Biomasseanlagen (S 71d)
- Kleinwasserkraftanlagen (S 71e)
- Windenergieanlagen (S 71f)
- Wasserkraftanlagen (S 71g)
- Photovoltaikanlagen (S 71h)
- Solarthermische Anlagen (S 71i)
- Kleinwasserkraftanlagen (S 71j)
- Windenergieanlagen (S 71k)
- Wasserkraftanlagen (S 71l)

Erfüllung der 60% EE-Anforderung auf Grundlage einer Vereinbarung im Vorfeld nach § 11 Absatz 1 GEG

Auf der erneuerbaren Energie:  Biomasse  Windenergie  Wasserkraft  Photovoltaik  Solarthermie

### Vergleichswerte Endenergie\*

\* zu den in § 11 Absatz 1 Nr. 1 GEG genannten Anlagen

---

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG stellt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere werden abweichende Berechnungsverfahren bei den angegebenen Werten keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Dieser kann durch unterschiedliche Gebäudespezifika abweichen, wenn nicht vom GEG zum Gebäudefall Gebäudespezifika (z.B. die im Allgemeinen größer ist als die Werte für das Gebäude

\* Folgendes Schema ist, Energiebedarfsberechnung nach § 11 Absatz 1 GEG

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

## Détails des commodités

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.



CODE DU BIEN: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25220022 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25220022 - 33330 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)