

Gütersloh – Kattenstroth

Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Garten im Herzen von Gütersloh - Innenstadt

Property ID: 25220055

RESERVIERT



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 145.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 47 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25220055 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25220055 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

At a glance

Property ID	25220055
Living Space	ca. 47 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1992
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	145.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

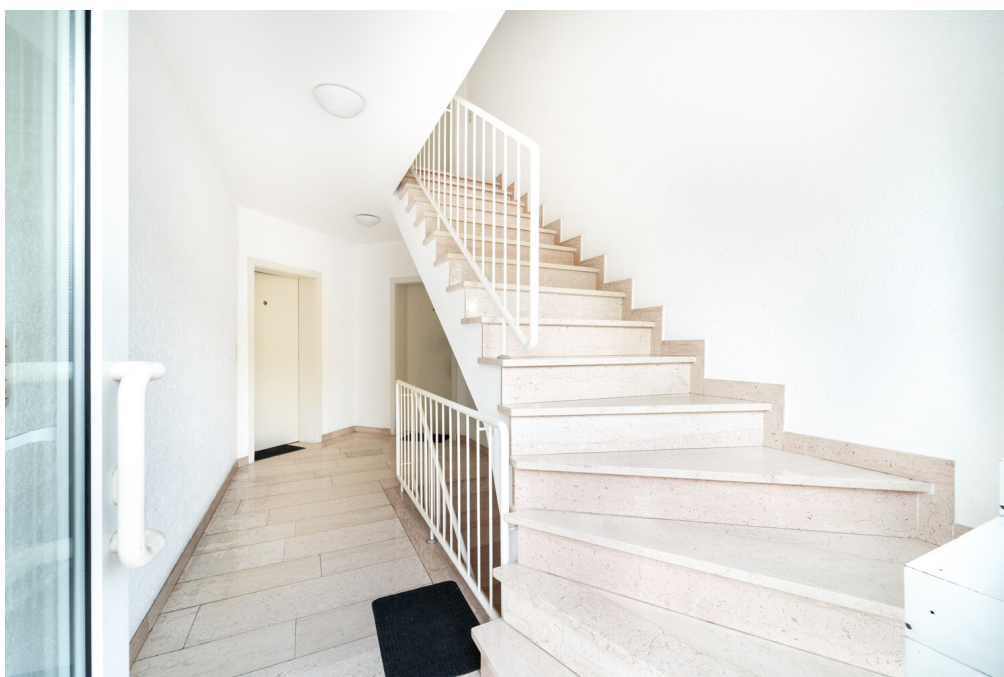
Property ID: 25220055 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	128.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	31.08.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1992

Property ID: 25220055 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

The property



Property ID: 25220055 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

The property



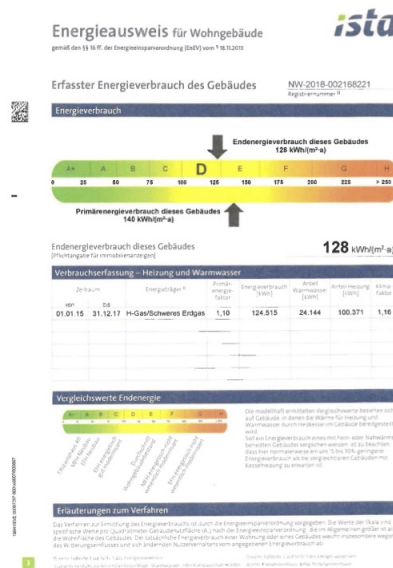
Property ID: 25220055 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

The property



Property ID: 25220055 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

The property



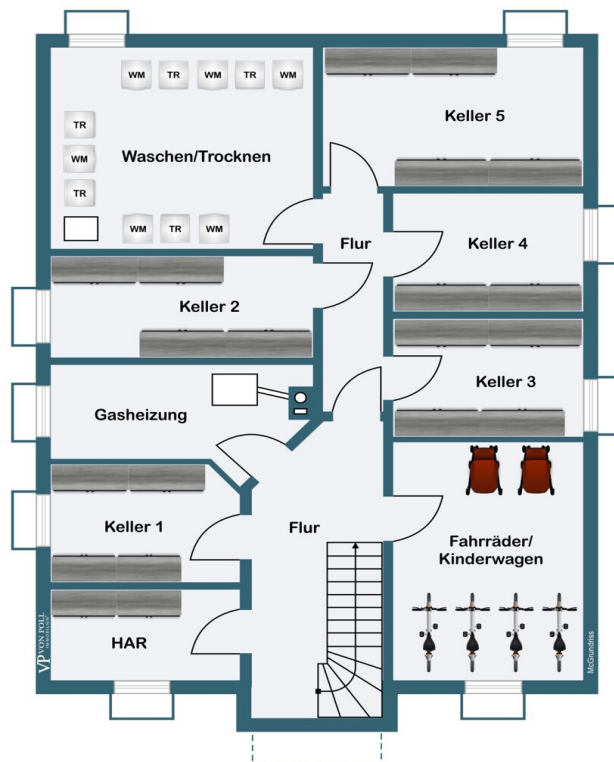
Property ID: 25220055 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

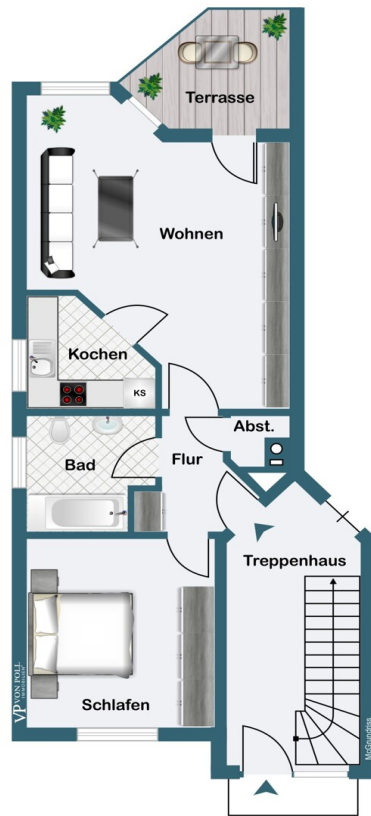
The property



Property ID: 25220055 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25220055 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

A first impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 21 19 99 0

Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Garten im Herzen von Gütersloh - Innenstadt

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1992 erbauten und sehr gepflegten Mehrfamilienhauses, mit insgesamt 5 Wohneinheiten und bietet auf rund 47 m² eine attraktive Raumaufteilung.

Die Wohnung überzeugt mit einem lichtdurchfluteten Wohn-Esszimmer, das durch den halboffenen Küchenbereich eine moderne und einladende Wohnatmosphäre schafft. Das Schlafzimmer bietet einen gemütlichen Rückzugsort, während das Badezimmer mit Dusche und Tageslicht zusätzlichen Komfort gewährleistet. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt zudem für wertvollen Stauraum.

Von dem Wohn-Esszimmer gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil, der den Wohnbereich ins Freie erweitert. Durch den zusätzlichen Unterstand wird Platz für die Gartengeräte geboten.

Ein Stellplatz für Ihren PKW ist ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen und sorgt für Parken direkt am Haus.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und eignet sich damit sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung. Aus Rücksicht auf die Privatsphäre der Mieter sehen wir von weiteren Bildern ab, gerne können Sie sich jedoch bei einer Besichtigung persönlich von den Vorzügen der Wohnung überzeugen.

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.

Property ID: 25220055 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Details of amenities

AUF EINEN BLICK

Attraktive Eigentumswohnung mit Terrasse und Gartenanteil - nähe Innenstadtbereich in Gütersloh

- 1992 Baujahr
- ca. 47 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Küche mit ausreichend Stauplatz für eine Einbauküche
- großzügiger Wohn-Essbereich mit Zugang zu der überdachten Terrasse
- 1 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Unterstand im Garten für Gartengeräte
- Eigenes Kellerabteil
- PKW-Stellplatz inklusive
- Hausgeld 245 €
- Glasfaseranschluss vorhanden
- Gasheizung aus 2017

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.

Property ID: 25220055 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

All about the location

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.

Property ID: 25220055 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.8.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 128.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Property ID: 25220055 - 33330 Gütersloh – Kattenstroth

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com