# Klasse Wohnen für die Familie! *** 4023 G Doppelhaushälften in Gütersloh-Kattenstroth

**33334 Gütersloh, Doppelhaushälfte zum Kauf**

**Objekt ID: 4023 G-Haus B**

Wohnfläche ca.: **116 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **578.000 EUR**

SKW Haus & Grund Immobilien GmbH
Frau Simone Pollkläsener
portal@skw-haus-grund.de
www.skw.immobilien
Tel. 05241/9215-21

# Klasse Wohnen für die Familie! *** 4023 G Doppelhaushälften in Gütersloh-Kattenstroth

| | |
|---|---|
| Objekt ID | 4023 G-Haus B |
| Objekttypen | Doppelhaushälfte, Haus |
| Adresse | 33334 Gütersloh<br>Nordrhein-Westfalen |
| Wohnfläche ca. | 116 m² |
| Grundstück ca. | 352 m² |
| Zimmer | 4 |
| Separate WC | 1 |
| Haustiere | erlaubt |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Energiestandard | KfW 55 |
| Baujahr | 2025 |
| Ausstattung / Merkmale | Abstellraum, Badewanne, Dusche, Gäste-WC, Neubau, Niedrigenergiehaus KfW-55, Separates WC, Tageslichtbad |
| Käuferprovision | prov.frei |
| Kaufpreis | 578.000 EUR |

SKW Haus & Grund Immobilien GmbH
Frau Simone Pollkläsener
portal@skw-haus-grund.de
www.skw.immobilien
Tel. 05241/9215-21

## Objektbeschreibung

Neubau von zwei Doppelhäusern
Gute und ruhige Wohnlage in GT-Kattenstroth
KfW55-Energieeffizienzstandard mit Erdwärme (auf Wunsch auch im KfW40-Energieeffizienzstandard)
Fußbodenheizung
südliche Gartenausrichtung
möglicher Carport bzw. Garage inkl. Abstellraum
Doppelhaushälfte A • GS 364 m²
Doppelhaushälfte B • GS 352 m²
Doppelhaushälfte C • GS 341 m²
Doppelhaushälfte D • GS 344 m²
ca. 116 m² Wohnfläche
Spitzbodenausbau möglich (+ 30 m² Wohnfläche)

## Ausstattung

Die Häuser werden in konventioneller Bauweise (Stein auf Stein) im Neubaustandard nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020 unter Verwendung hochwertiger Baumaterialien errichtet. Die Häuser werden über eine Erdwärmepumpe beheizt, diese wird in den Wohnbereichen aller Etagen als Fußbodenheizung installiert und erfüllt die Ansprüche des KfW 55 Standards. Die Thermostate sind raumweise regelbar. Auf Wunsch können die Häuser gegen Mehrkosten im KfW40-Energieeffizienzstandard errichtet werden. Die Fenster sind aus Kunststoff (außen grau, innen weiß) mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung und erhalten alle elektrische Kunststoffrollläden. Außerdem wird der Wohnbereich durch ein großes Fensterelement zum Garten geöffnet. Umlaufende Dichtungen sorgen für optimalen Wärmeschutz und RC2n-Sicherheitsbeschläge erhöhen den Einbruchschutz im Erdgeschoss. Die Stahlbetontreppe im Erdgeschoss wird verfliest und mit einem Geländer versehen. Der Flur, die Küche und das Gäste-WC werden mit modernen Fliesen belegt.

Im Badezimmer werden die Wände 1,20 m hoch mit attraktiven Keramikfliesen gefliest. Es sind Fliesen bis zu einem m²-Preis von € 40,00 im Kaufpreis enthalten. Ein Handtuchheizkörper, eine Badewanne und eine bodengleich geflieste Dusche mit Duschabtrennung aus Echtglas (€ 1.200 inkl. Montage) gehören zur Badezimmerausstattung. Zum Spitzboden wird eine wärmegedämmte Einschubtreppe eingebaut. Sie haben die Möglichkeit den Spitzboden auszubauen, sodass Sie das ideale Zuhause mit drei Kinderzimmern schaffen können.

Der Festpreis bezieht sich, mit Ausnahme der Maler- und Bodenbelagsarbeiten sowie der Außenanlagen, auf die schlüsselfertige Erstellung. Einzelheiten zur Grundrissaufteilung und zur Wohnfläche entnehmen Sie bitte den Anlagen. Die Einzelheiten zur genauen Ausstattung der Häuser entnehmen Sie bitte der Baubeschreibung, die wir Ihnen auf Wunsch gern zur Verfügung stellen.

## Sonstiges

VERBRAUCHERINFO
1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung

eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden
2. Unternehmer,Anschrift,Beschwerdeadressat
LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997, eMail:info@lbsi-nordwest.de
GF:Roland Hustert, Helmut Steinkamp
3. Es besteht ein Widerrufsrecht
4. Weitere Infos: verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Energieausweis | nicht erforderlich<br>Ein Energiepass ist nicht erforderlich - Grund: Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG |

# Lage

Im Ortsteil Kattenstroth entsteht ein neues Baugebiet in guter und ruhiger Wohnlage. Die Janusz-Korczak-Gesamtschule, Kindergärten und ein großer Spielplatz sind in angrenzenden Wohngebieten vorhanden. Sowohl der grüne Süden als auch die Innenstadt von Gütersloh sind bequem zu erreichen.

SKW Haus & Grund Immobilien GmbH
Frau Simone Pollkläsener
portal@skw-haus-grund.de
www.skw.immobilien
Tel. 05241/9215-21

Eingangsansicht

Eingangsansicht

Gartenansicht

47850065

SKW Haus & Grund Immobilien GmbH
Frau Simone Pollkläsener
portal@skw-haus-grund.de
www.skw.immobilien
Tel. 05241/9215-21

# Grundriss

## Grundriss Erdgeschoss

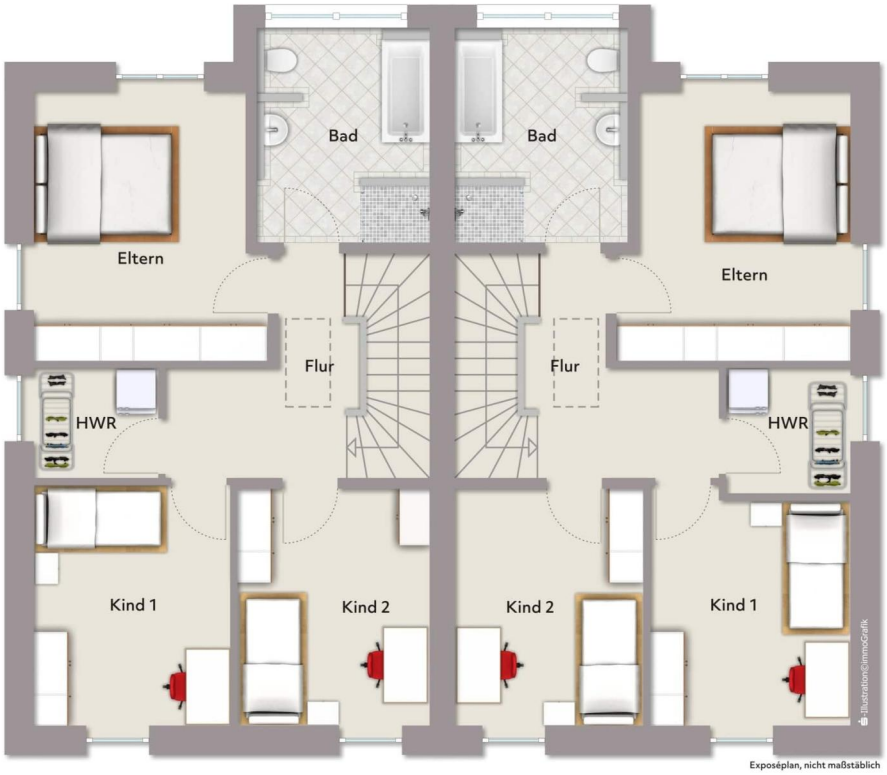
SKW Haus & Grund Immobilien GmbH
Frau Simone Pollkläsener

portal@skw-haus-grund.de
www.skw.immobilien

Tel. 05241/9215-21

# Grundriss

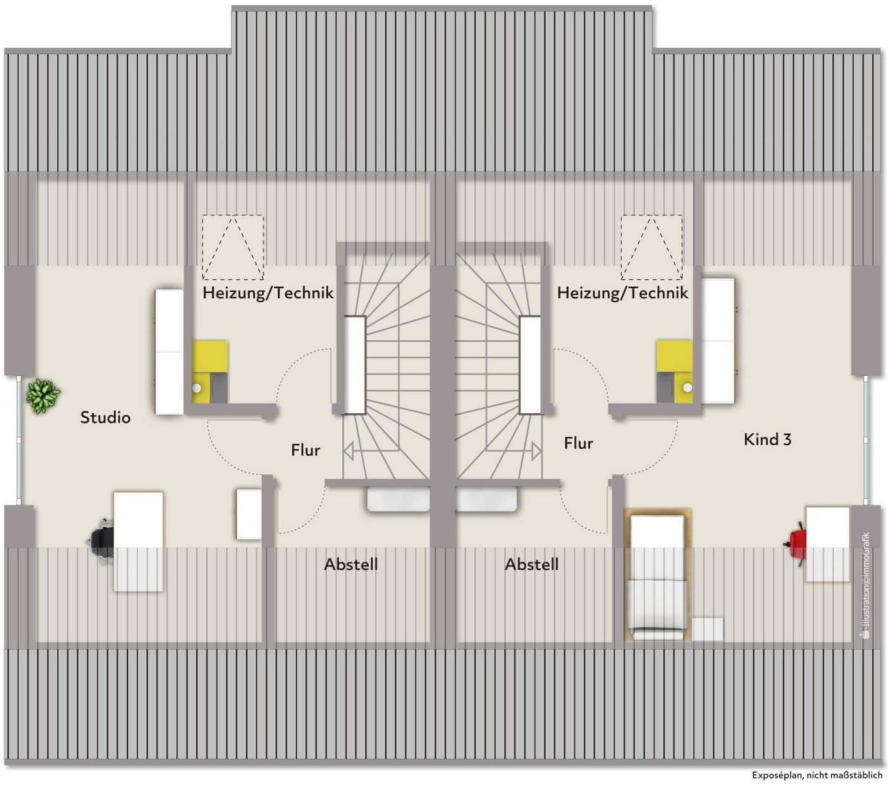
Grundriss Obergeschoss




SKW Haus & Grund Immobilien GmbH
Frau Simone Pollkläsener
portal@skw-haus-grund.de
www.skw.immobilien
Tel. 05241/9215-21

# Grundriss

Grundriss Dachgeschoss mit Ausbau




SKW Haus & Grund Immobilien GmbH
Frau Simone Pollkläsener
portal@skw-haus-grund.de
www.skw.immobilien
Tel. 05241/9215-21

# Grundriss

Grundriss Dachgeschoss ohne Ausbau

SKW Haus & Grund Immobilien GmbH
Frau Simone Pollkläsener
portal@skw-haus-grund.de
www.skw.immobilien
Tel. 05241/9215-21