

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gütersloh

Kernsanierte Dachgeschosswohnung 93 qm | unvermietet | große Loggia | Einbauküche von Nobilia



Objekt-Nr. OM-313235

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **294.000 €**

Ansprechpartner:
Dimitri Beck

Bockschatzweg 25
33332 Gütersloh
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	3	Zustand	saniert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	92,65 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	300 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hierbei handelt es sich um einen Privatverkauf, somit entfällt eine Maklerprovision für Sie als Käufer!

Angeboten wird eine Dachgeschosswohnung (3. OG) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit ruhigen und netten Nachbarn in dem Bockschatzweg 25 in 33332 Gütersloh.

Die Immobilie wurde 1994 erbaut.

Die Wohnung besteht aus 3,5-Zimmer mit einer Wohnfläche von 92,65 qm (Wohnflächenberechnung von der Loggia nur 25%), die Aufteilung können Sie den Bildern entnehmen.

Diese wurden von mir von 2019 – 2022 aufwendig kernsaniert, sowie mit Badmöbel und Einbauküche von Nobilia ausgestattet, welche natürlich im Kaufpreis mit enthalten sind.

Im Jahr 2024 wurde zusätzlich die 10 qm große Loggia neu gemacht, damit Sie auch angenehme Stunden darauf verbringen können.

Die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind als Bild hinterlegt.

Der Wohnungen ist auch ein Kellerraum mit 8,5 qm zugeteilt.

Ein zugeteilter Parkplatz gehören ebenfalls zu der Wohnung.

Für die Waschmaschine und den Trockner ist ein zugeteilter Platz im Gemeinschaftskeller vorhanden.

Gemeinschaftsflächen für Fahrräder stehen zur Verfügung.

Die Wohnung wird zusätzlich mit einem großen Dachboden abgerundet, zu welchem nur Sie den Zugang haben und auch nach Ihrem Wunsch optimieren können.

Das Haus wird mit einer Gaszentralheizung warm gehalten.

Ein Energieverbrauchsausweis vom 04.10.2018, gültig bis zum 04.10.2028 liegt mir vor und ist als Bild hinterlegt.

Die jährliche Grundsteuer mit dem neuen Hebesatz von 606,00 % beläuft sich auf 380,99 €.

Das Hausgeld für die Wohnung beläuft sich auf 300,00 € (Rückerstattung 458,00 € in 2023).

In dem Hausgeld, neben den üblichen Nebenkosten, sind auch die Kosten für den Hausmeisterdienst, die WEG-Verwaltung und die wöchentliche Treppenreinigung enthalten.

Vieles können Sie den Bildern entnehmen.

Die Bilder sind alle aktuell und Sie werden die Wohnung natürlich auch so vorfinden.

Auf Wunsch kann auch ein Video, welches im Juni 2024 aufgenommen worden ist, mit der Aufzeichnung der Wohnung zur Verfügung gestellt werden, damit Sie schon mal vor der persönlichen Besichtigung eine bessere Vorstellung von der Wohnung bekommen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Mir liegen alle notwendigen Unterlagen vor, welche Sie z. B. für die Bankfinanzierung benötigen.

Damit Sie Ihrer Bank darlegen können, dass Sie in eine hochwertige Immobilie investieren, können Sie gerne auf hochauflösende Bilder oder Videos von mir zurückgreifen oder auch selbst welche erstellen und diese der Bank vorlegen.

Eine Besichtigung für die Bank kann auch gerne genutzt werden, damit sich Ihre Bank selbst von dem Objekt überzeugen kann.

Natürlich unterstütze ich Sie dabei, dass Ihr Kreditgeber Ihr Vorhaben nicht nur finanziert, sondern Ihnen auch guten Konditionen anbietet.

Daher biete ich auch einen Verkäuferdarlehen an, falls Sie als Käufer daran interessiert sind.

Der Neubau ist stark eingebrochen, somit sinkt das Angebot, vor allem in begehrten Lagen und dazu gehört auch Gütersloh.

Für eine vergleichbare Wohnung müssten Sie z. Z. eine Kaltmiete von ca. 1000 € aufbringen, Tendenz stark steigend.

Mit dem Kauf können Sie eine Bankrate ebenfalls von ca. 1000 € bekommen (20% Eigenkapital, 3,5% Zins, 1,5% Tilgung) und wären somit vor steigender Miete geschützt und ein Teil der Bankrate wäre der Vermögensaufbau in Form der Tilgung des Darlehens.

Mit dem Verkauf der Wohnung möchte ich den Erlös umschichten und bin daher an Immobilien bis 75qm in NRW interessiert, vor allem wenn diese renovierungsbedürftig sind und sich in unmittelbarer Nähe zu der A2 befinden.

Sie können also gerne vorhandene Immobilien mit in die Verhandlungen einbringen, wenn für Sie so eine Option in Frage kommt.

Lage

Die Immobilie befindet sich einer 30er-Zone.

Die Buslinien 202 und 215 sind fußläufig zu erreichen, somit sind Sie auch in kürzester Zeit direkt in Gütersloh-Innenstadt.

In Laufnähe gibt es verschiedene Supermärkte, zwei Bäckereien, zwei Restaurants, ein Café, einen Baumarkt, Schulen, ein paar Fitnessstudios, zwei Grün- und Parkanlagen und alles Weitere, was Sie für den täglichen Gebrauch benötigen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



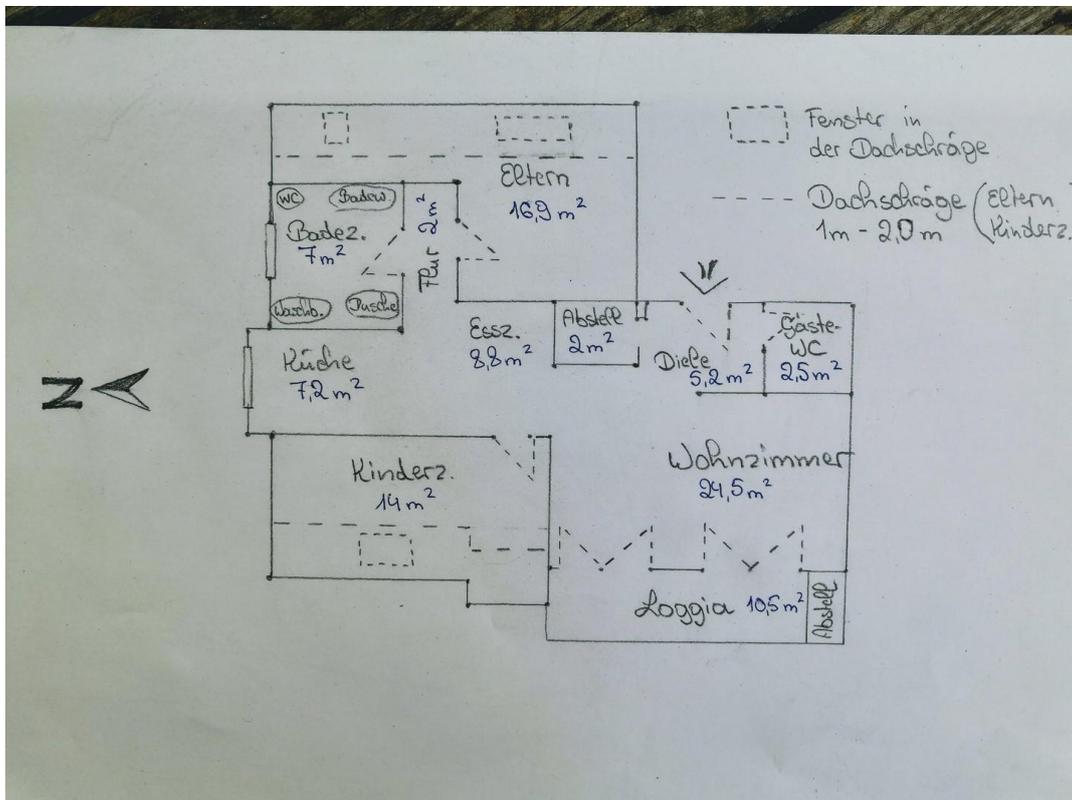
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Energieausweis für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.8.11.2013

ista
Registrierungsnummer: NW-2018-002251864
Objektnummer: 1322678
ista Energieausweisnummer

04.10.2028
Gültig bis

Gebäude
Mehrfamilienhaus - freistehend
Gebäudetyp
Bockschatzweg 25, 33332 Gütersloh
Adresse
Gebäudeteil
1994
Baujahr Gebäude #
1994
Baujahr Wärmeerzeuger #
11
Anzahl Wohnungen
903,49 m²
Gebäudeheizfläche (A_H)
nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Gebäudefoto (freiwillig)

H-Gas/Schweres Erdgas
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser #
keine
keine
Verwendung der erneuerbaren Energien
Art der erneuerbaren Energien
Art der Lüftung/Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Kohn-Straße 4d
04356 Leipzig
04.10.2018
Datum, Unterschrift des Ausweisers

Energieausweis für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.8.11.2013

ista
Registrierungsnummer: NW-2018-002251864

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Energieverbrauch
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
90 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
99 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
90 kWh/(m²·a)
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Energieträger #	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	243.884	50.272	190.812	1,15

Vergleichswerte Endenergie

Die Modalität ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise etwa um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudeheizfläche (A_H) nach der Energieeinsparverordnung. Im Allgemeinen größer ist die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungsverlaufs und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab:

1) siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2) siehe Tabelle 2 auf Seite 1 des Energieausweises
3) gegebenenfalls auch kombiheiztaugliche, Warmwasser- oder Kälteanlagen bis 600%
4) 21% Erdgasheizung, 80% Biomasseheizung

Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Bockschatzweg 25, 33332 Gütersloh, DG Wohnung rechts

- 2020 Alle Decken / Dachschrägen / Kniestöcke zusätzlich gedämmt und neue Sperrfolie gezogen/verklebt.
- 2020 Neue Stromleitungen verlegt und in allen Zimmern Einbaustrahler verbaut.
- 2020 Elektrische Funk-Rollladenmotoren inkl. Rollladenpanzer aus Aluminium montiert. (Wohnz., Küche, Bad)
- 2020 Mineralischen Dekorputz an allen Decken und an allen Wänden (wo keine Fliesen sind) angebracht und weiß gestrichen.
- 2020 Das Badezimmer und Gäste-WC wurde komplett saniert und mit Badmöbel ausgestattet.
- 2020 In der ganzen Wohnung wurden neue moderne Designheizkörper verbaut.
- 2020 Neue weiße Türzargen inkl. weißer CPL-Türen mit Röhrenspannern haben die alten Zargen/Türen ersetzt.
- 2021 Parkettboden mit Bodenfaserdämmplatten wurde in beiden Schlafzimmern und im Wohnzimmer verlegt.
- 2021 Die alte Wohneingangstür wurde durch eine neue Wohneingangstür ersetzt.
- 2021 Fliesen mit Holzoptik wurden in der Diele, Abstellraum, Esszimmer, Küche und im Flur verlegt.
- 2022 Eine Einbauküche von Nobilia mit diversen Elektrogeräten ist nun Teil der Wohnung.
- 2024 Neue Terrassenfliesen in Holzoptik auf dem Balkon auf Stelzlager verlegt.

Exposé - Anhänge

1.

Energieausweis für Wohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

NW-2018-002251864

Registriernummer ²⁾

04.10.2028

1322678

Gültig bis

Objektnummer

Ista Energieausweis-Nummer

Gebäude

Mehrfamilienhaus - freistehend

Gebäudetyp

Bockschatzweg 25 ; 33332 Gütersloh

Adresse

Gebäudeteil

1994

Baujahr Gebäude ³⁾

1994

Baujahr Wärmeerzeuger ^{3) 4)}

11

Anzahl Wohnungen

903,49 m²

nach §19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

Gebäudenutzfläche (A_N)

H-Gas/Schweres Erdgas

Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³⁾

keine

keine

Art der erneuerbaren Energien

Verwendung der erneuerbaren Energien

Art der Lüftung/Kühlung

Fensterlüftung

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Anlage zur

Schachtlüftung

Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung

Kühlung

Anlass der Ausstellung des Energieausweises

Neubau

Vermietung/Verkauf

Modernisierung (Änderung/Erweiterung)

Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

ista Deutschland GmbH
Ronny Thieme
Walter-Köhn-Straße 4d
04356 Leipzig

04.10.2018

Datum, Unterschrift des Ausstellers

1) Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
2) Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

3) Mehrfachangaben möglich
4) bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

Energieausweis für Wohngebäude



gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

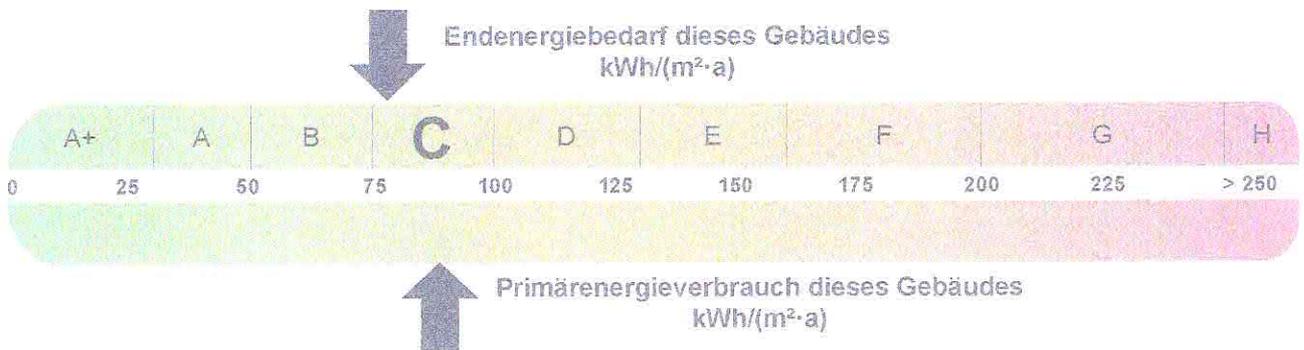
NW-2018-002251864

Registriernummer ²⁾

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³⁾

kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴⁾

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v

Verfahren nach DIN V 18599

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·a)

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

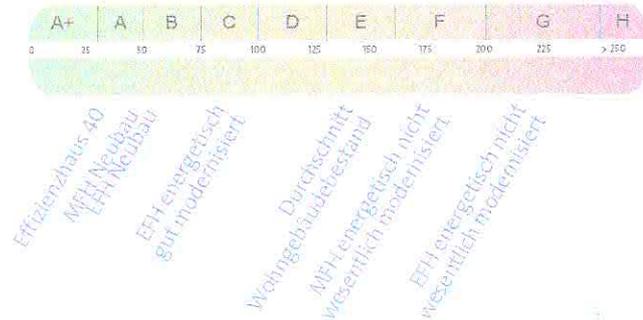
kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵⁾

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Ersatzmaßnahmen ⁶⁾

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_v: W/(m²·K)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹⁾ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

²⁾ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³⁾ freiwillige Angabe

⁴⁾ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵⁾ nur bei Neubau

⁶⁾ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷⁾ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Diese Seite hat keine Relevanz für den verbrauchsorientierten Energieausweis.

Energieausweis für Wohngebäude

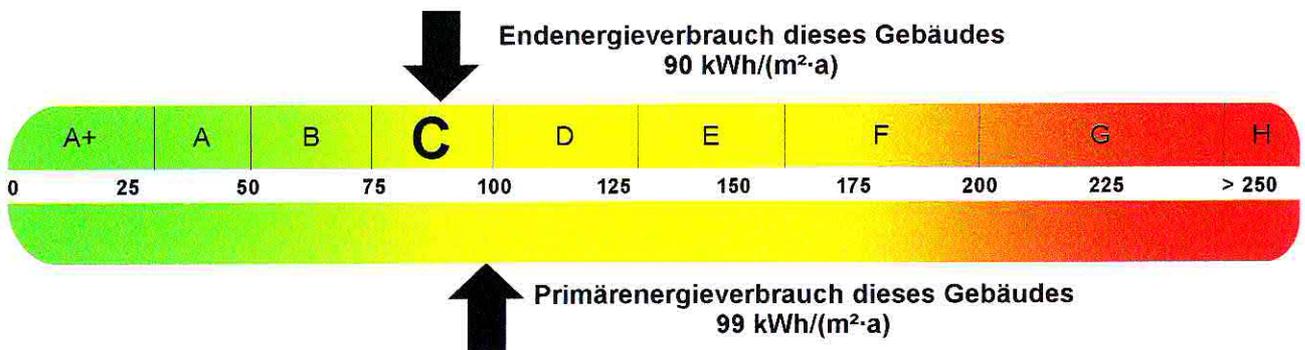
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

NW-2018-002251864

Registriernummer ²⁾

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

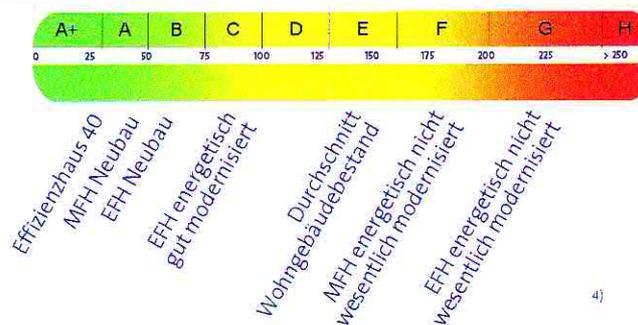
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

90 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³⁾	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.15	31.12.17	H-Gas/Schweres Erdgas	1,10	243.884	50.272	193.612	1,15

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

3) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

4) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹⁾ 18.11.2013



NW-2018-002251864

Registriernummer ²⁾

Empfehlungen des Ausstellers



Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Prüfen Sie die Dämmung Ihres Daches	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung der obersten Geschossdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwand	Prüfen Sie die Dämmung Ihrer Außenwand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität Ihrer Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
6	Heizungsanlage	Prüfen Sie eine Erneuerung der Heizungsanlage	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei / unter:

Keine weiteren Angaben möglich.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

2015715/E.000052/P.00066001/2/000478

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises