

Gütersloh – Innenstadt

Schöne 1-Zimmer-Wohnung mit Gartenzugang im Herzen von Gütersloh - Innenstadt

Objektnummer: 25220082



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 48,45 m² • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25220082
Wohnfläche	ca. 48,45 m ²
Etage	1
Zimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1980
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	145.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	167.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.07.2028	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



techem

Energieausweis für Wohngebäude
gemäß den §§ 18 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2018-002951488 (oder: Registretrummer nach Bauregell Nr. 2) 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 167 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 184 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) 167 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	Heizungs- Energiegehalt ¹⁾	Primär- Energie- faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
01.01.14 - 31.12.14	Erdfgas L	1,10	84.761	30.182	54.588	1,30
01.01.15 - 31.12.15	Erdfgas L	1,10	99.349	30.831	68.518	1,17
01.01.16 - 31.12.16	Erdfgas L	1,10	123.480	43.771	79.710	1,14

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 Energieverbrauchswert eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 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) 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 Wärmegestufens und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls nach Leerzeilenberechnung, Warmwasser oder Kälteleistung in kWh 4) DfH: Erdgasheizung, MfH: Müllheizkraftwerk
AN-Nr.: 2010000276800 (SA-Nr.: 0070014211807180001384967)

Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Alexander Klinitz & Laura Stolke

Büro: 05241 - 211 99 90

Schöne 1-Zimmer-Wohnung mit Gartenzugang im Herzen von Gütersloh - Innenstadt

Die 1-Zimmer-Wohnung liegt in einem gepflegten 9-Parteien-Haus aus dem Jahr 1980 und überzeugt vor allem durch eine klare und offene Raumstruktur sowie eine angenehme Helligkeit.

Auf ca. 48,45 m² Wohnfläche präsentiert sich der großzügige Wohn-Schlafbereich als Herzstück der Wohnung.

Große, dreifach verglaste Fenster aus dem Jahr 2025 sorgen zudem für ein lichtdurchflutetes Ambiente.

Angrenzend befindet sich die separate Einbauküche inklusive Elektrogeräten.

Das modernisierte Tageslichtbad aus 2010 verfügt über eine Dusche und bietet einen zeitgemäßen Standard.

Ein besonderes Highlight ist der private Terrassenbereich mit elektrischer Markise. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Gemeinschaftsgarten, der eine grüne Erweiterung des Wohnraums darstellt und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Ein PKW-Stellplatz rundet das Gesamtangebot ab.

Diese Wohnung bietet eine ideale Kombination aus komfortablem Wohnen und zentraler Lage – eine attraktive Option für Eigennutzer sowie Kapitalanleger gleichermaßen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Eigentumswohnung persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

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.

Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ausstattung und Details

AUF EINEN BLICK

Schöne 1-Zimmer-Wohnung mit Gartenzugang im Herzen von Gütersloh - Innenstadt

1980 Baujahr

ca. 48,45 m² Wohnfläche

1 Zimmer

Einbauküche mit E-Geräten

großzügiger Wohn-Essbereich

modernisiertes Tageslichtbad mit Dusche

privater Terrassenbereich mit elektrischer Markise

direkter Zugang in den Gemeinschaftsgarten von der Terrasse aus

dreifach verglaste Fenster aus 2025

eigenes Kellerabteil

Hausgeld 328 € ab dem 01.01.2026

Gasheizung aus 2000

PKW-Stellplatz

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.

Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Alles zum Standort

Gütersloh, ein starker Standort in Ostwestfalen.

Erleben Sie diese Stadt als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsstandort. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung.

Die ansässigen Unternehmen stellen rund 46.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann, Tönnies, Beckhoff und CLAAS sind weltweit bekannt.

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.

Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 167.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com