

Gütersloh - Innenstadt

Modernes Penthousegefühl - 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Dachterrasse

Objektnummer: 26220047

RESERVIERT

www.von-poll.comMIETPREIS: 1.125 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83,33 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26220047 - 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: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26220047
Wohnfläche	ca. 83,33 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 75 EUR (Miete)

Mietpreis	1.125 EUR
Nebenkosten	310 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	18.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.02.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Die Immobilie



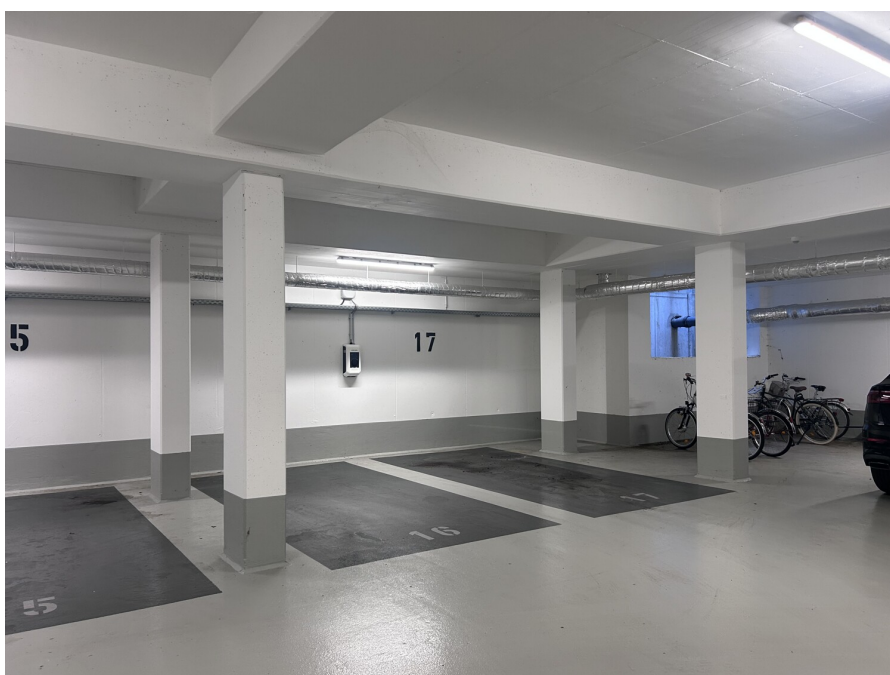
Objektnummer: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Die Immobilie



ENERGIEWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 2027.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierumsatz: NW-2024-004924678

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,97 kg CO₂-Äquivalent (m²a)

↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

18 kWh(m²a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

32 kWh(m²a)

Andersonen gemäß GEG.¹

Primärenergiebedarf

Alt-Wert 32 kWh(m²a) | Anforderungswert 48 kWh(m²a)

Normales Wärmeschutz-Bau-Neubau ☒ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-B und DIN V 4701-1
- ☒ Verfahren nach DIN V 18589
- ☒ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 30 Abs. 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes Pflichtangabe in Immobilienanzeigen[2]

18 kWh(m²a)

Angaben zur Energieeffizienz und Energieparität 3

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 4 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Primärenergie
Geothermie oder Umweltwärme	55 %	111 %
Strom aus erneuerbaren Energien	51 %	58 %
Somme:	64 %	109 %

Maßnahmen zur Einsparung 3

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch die Maßnahmen gemäß § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 34 Absatz 2 GEG eingehalten.

☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 31 GEG werden unter 38,2% unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100%

Vergleichswerte Endenergie 4

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

A+
 A
 B
 C
 D
 E
 F
 G
 H

Energieeffiziente Gebäude
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 1
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 2
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 3
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 4
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 5
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 6
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 7
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 8
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 9
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 10
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 11
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 12
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 13
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 14
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 15
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 16
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 17
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 18
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 19
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 20
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 21
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 22
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 23
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 24
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 25
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 26
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 27
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 28
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 29
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 30
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 31
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 32
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 33
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 34
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 35
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 36
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 37
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 38
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 39
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 40
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 41
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 42
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 43
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 44
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 45
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 46
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 47
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 48
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 49
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 50
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 51
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 52
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 53
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 54
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 55
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 56
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 57
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 58
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 59
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 60
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 61
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 62
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 63
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 64
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 65
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 66
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 67
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 68
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 69
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 70
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 71
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 72
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 73
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 74
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 75
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 76
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 77
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 78
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 79
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 80
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 81
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 82
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 83
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 84
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 85
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 86
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 87
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 88
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 89
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 90
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 91
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 92
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 93
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 94
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 95
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 96
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 97
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 98
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 99
 GEG § 31 Abs. 1 Nr. 100

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG stellt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren vor, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wenn standardisierte Randbedingungen etabliert die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf die tatsächliche Energieeffizienz. Die ausgewiesenen Endenergiebedarfs- und Primärenergiebedarfs-Werte nach dem GEG zum Quartalsmittel Gebäudespezifische (A_g) die im Allgemeinen größer ist als die Nennwerte des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² Nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ Nur bei Neubau
⁴ EPB: Erdwärme, MFW: Meeresflächenwärme

Objektnummer: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Ein erster Eindruck

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Laura Stolke

Shop Gütersloh: 05241 - 211 99 90

Modernes Penthousegefühl | 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Dachterrasse

Mitten in Gütersloh erwartet Sie eine Wohnung, die modernes Wohnen mit hochwertigem Komfort verbindet. Im obersten Geschoss eines erst 2023 errichteten Mehrfamilienhauses genießen Sie nicht nur eine zeitgemäße Ausstattung, sondern auch ein angenehmes Wohngefühl ohne Nachbarn über Ihnen. Der Aufzug bringt Sie bequem bis vor Ihre Wohnungstür und macht den Alltag besonders komfortabel.

Auf rund 83 m² Wohnfläche überzeugt der durchdachte Grundriss mit einem großzügigen Wohn- und Essbereich, der durch die offene Küche zum zentralen Lebensmittelpunkt wird. Die bereits im Mietpreis enthaltene, neuwertige Nobilia-Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und ermöglicht einen unkomplizierten Einzug ohne zusätzliche Investitionen.

Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen einen fließenden Übergang zur großzügigen Dachterrasse. Mit rund 36 m² bietet sie außergewöhnlich viel Platz für entspannte Feierabende, gemütliche Frühstücke im Freien oder gesellige Abende mit Freunden. Auch das Schlafzimmer ist hell und geräumig gestaltet.

Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet und präsentiert sich ebenso hochwertig wie der Rest der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Auch technisch erfüllt die Wohnung höchste Ansprüche. Die Beheizung erfolgt über eine energieeffiziente Wärmepumpe. Eine angenehme Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für gleichmäßige Wärme, während elektrische Raffstores den Wohnkomfort abrunden. Mit der Energieeffizienzklasse A+ profitieren Sie zudem von niedrigen Energiekosten.

Ein eigener Kellerraum gehört selbstverständlich zur Wohnung. Darüber hinaus steht allen

Bewohnern ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz mit einem Autoaufzug kann zusätzlich angemietet werden. Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge sind vorhanden (je nach Verfügbarkeit).

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege in die Gütersloher Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie der öffentliche Nahverkehr sind bequem erreichbar und machen diese Wohnung besonders attraktiv für Berufstätige oder Paare, die urbanes Wohnen mit hoher Wohnqualität verbinden möchten.

Die Wohnung steht ab sofort zur Verfügung und ist für maximal zwei Personen geeignet.

Bitte beachten Sie, dass ein Staffelmietvertrag vereinbart wird. Die Kaltmiete erhöht sich über einen Zeitraum von sechs Jahren jährlich um etwa 3 %.

Anfragen bearbeiten wir ausschließlich bei vollständigen Kontaktdaten mit Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse. Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir vorab um eine Mieterselbstauskunft. Im Falle einer Anmietung ist eine aktuelle Schufa-Auskunft vorzulegen.

Objektnummer: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Ausstattung und Details

Für Sie: alles auf einen Blick

Modernes Penthousegefühl: 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Dachterrasse

- **Großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur ca. 36 m² großen Dachterrasse**
- **Offene Küche mit hochwertiger Nobilia-Einbauküche inklusive sämtlicher Elektrogeräte**
- **Geräumiges Schlafzimmer**
- **Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche**
- **Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung**
- **Großzügige Dachterrasse mit viel Platz zum Entspannen und Genießen**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnräumen**
- **Elektrische Raffstores**
- **Personenaufzug bis in die oberste Etage**
- **Eigener Kellerraum**
- **Gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner**
- **Tiefgaragenstellplatz mit einem Autoaufzug optional anmietbar**
- **Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge nach Verfügbarkeit**
- **Energieeffiziente Beheizung über eine moderne Wärmepumpe**
- **Energieeffizienzklasse A+**
- **Neuwertiges Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2023**
- **Wohnen in der obersten Etage - keine Nachbarn über Ihnen**
- **Zentrale Innenstadtlage mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und öffentlichen Verkehrsmitteln**

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: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Alles zum Standort

Diese exklusive Wohnlage verbindet auf harmonische Weise die Dynamik des innerstädtischen Lebens mit den Rückzugsmöglichkeiten eines gewachsenen, familiären Umfelds. Wer hier wohnt, genießt das Privileg, das lebendige Herz von Gütersloh fast direkt vor der Haustür zu haben und gleichzeitig von einer erstklassigen, ruhigen Lebensqualität zu profitieren.

Die gesamte Vielfalt der Innenstadt liegt Ihnen hier sprichwörtlich zu Füßen. In einem komfortablen Radius von rund 150 bis 450 Metern erreichen Sie gemütliche Cafés, Restaurants und traditionsreiche Bäckereien ebenso bequem zu Fuß wie namhafte Supermärkte, Drogerien und Apotheken für den täglichen Bedarf. Auch wichtige Institutionen wie die Post, die Sparkasse oder die Volksbank befinden sich im unmittelbaren Zentrum und sind in wenigen Schritten erreichbar.

Zum Entspannen und Abschalten lockt der wunderschöne Stadtpark mit dem Botanischen Garten, der in knapp 1 Kilometer Entfernung grüne Oasen und weitläufige Spielplätze bietet. Auch Sportvereine, Fitnessstudios und das beliebte Freizeitbad „Welle“ (ca. 8 Fahrminuten) sorgen für einen abwechslungsreichen Ausgleich.

Berufspendler schätzen die strategisch perfekte Vernetzung. Der Hauptbahnhof und ZOB sind zu Fuß in rund 7 Minuten (ca. 550 m) erreicht und garantieren eine hervorragende Anbindung nach Bielefeld und in das Ruhrgebiet. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der Bundesstraßen B61 und B513 sowie der Autobahn A2, die Sie in etwa 10 Fahrminuten flexibel in alle Richtungen vernetzt. Mehrere E-Ladestationen und Tankstellen im direkten Umkreis runden die exzellente Infrastruktur ab.

Objektnummer: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Weitere Informationen

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: 26220047 - 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