

Gütersloh – Innenstadt

Citywohnung mit Loggia - Gütersloh Innenstadt

Objektnummer: 26220010



www.von-poll.com

MIETPREIS: 500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26220010 - 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: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26220010
Wohnfläche	ca. 67 m²
Bezugsfrei ab	01.04.2026
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1964

Mietpreis	500 EUR
Nebenkosten	190 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Modernisierung / Sanierung	2026
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	59.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.02.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuernng	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1964

Objektnummer: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-206194027 **3**

Energieverbrauch
Treibhausgasemissionen 18,5 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 89,8 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 65,7 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 59,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger ¹	Primärenergieverbrauch [kWh]	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Korrek- turfaktor
01.02.2022	31.01.2023		Heizöl	1,10	50480	8983	41587	1,28

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ²
Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizmittel 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 10 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Feuerheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wird insbesondere wegen des Witterungsverhaltens und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ andere Energieträger: 1 auf Tabelle 1 des Energieausweises
² angegebenfalls auch Lerneffizienzfaktor, Warmwasser- oder Kälteauslaste in kWh
1 kWh = 3,6 MJ
Hilfsquellen: Software AG, Vertriebswegen 1.3.9



Objektnummer: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Laura Stolke & Philipp Schremmer

Telefon: 05241 - 211 99 90

Citywohnung mit Loggia - Gütersloh Innenstadt

Die 2-Zimmer-Wohnung liegt in zentraler Innenstadtlage von Gütersloh und besticht durch einen großzügigen Grundriss sowie eine klare, alltagstaugliche Raumaufteilung auf ca. 67 m². Das Gebäude wurde 1964 errichtet.

Der Eingangsbereich ist übersichtlich gestaltet: rechts befindet sich das Badezimmer, das sich in einem gepflegten Zustand aus dem Jahr 1999 präsentiert. Links liegt das Schlafzimmer, das durch seine gute Proportionierung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet.

Geradeaus führt der Weg weiter in den Wohnbereich – über einen offenen Übergang, der Küche und Wohnen miteinander verbindet. Die Einbauküche ist inklusive aller E-Geräte im Mietpreis enthalten.

Vom Wohn-Esszimmer befindet sich der Zugang zur Loggia, die zusätzlichen Freiraum bietet und den Wohnbereich angenehm erweitert - perfekt für eine kurze Pause im Alltag oder den Feierabend an der frischen Luft.

Die Raumgröße ermöglicht eine flexible Möblierung und bildet das Herzstück der Wohnung.

Besonders hervorzuheben ist die clever integrierte Rückzugsecke im hinteren Bereich des Raumes, die sich ideal für einen Arbeits- oder Lesebereich eignet und dem Raum zusätzliche Nutzungsqualität verleiht.

Fahrräder können bequem in der Garage untergestellt werden. Pkw-Stellplätze sind entlang der Straße vorhanden.

Wenn diese Wohnung Ihr Interesse weckt, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Mietbeginn ab dem 01.04.2026

Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden. Für eine Besichtigung benötigen wir eine Mieterselbstauskunft und bei einer Anmietung eine Schufa-Auskunft.

Objektnummer: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten:

- Baujahr ca. 1964, Anbau aus ca. 1982
- Wohnfläche ca. 67 m²
- 2 Zimmer
- massive Bauweise
- helles und großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Loggia
- die Einbauküche inklusive der E-Geräte ist im Mietpreis enthalten
- Tageslichtbad mit Dusche aus 1999
- die Wohnung wird fachmännisch vor Einzug gestrichen
- Ölheizung aus 2007

Abstellmöglichkeit für Fahrräder in einer Garage möglich

Mietbeginn ab dem 01.04.2026 möglich

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: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Alles zum Standort

Die Lage in Gütersloh überzeugt durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und wohnlicher Ruhe. Das Objekt befindet sich in einem attraktiven Stadtteil, der sowohl gute Verkehrsanbindungen als auch eine Vielzahl von lokalen Annehmlichkeiten bietet. Gütersloh ist eine dynamische Stadt, die nicht nur mit einer reichen kulturellen Vielfalt, sondern auch mit renommierten Unternehmen und einer soliden Wirtschaft aufwartet. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus – von Einkaufsmöglichkeiten über Restaurants bis hin zu Schulen und Freizeitangeboten. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für ein angenehmes und vielseitiges Wohnumfeld.

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: 26220010 - 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: 26220010 - 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