

Gütersloh - Innenstadt

Schicke 2ZKB Wohnung mit Loggia im Herzen von Gütersloh - Innenstadt | Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26220055



MIETPREIS: 931 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66,56 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

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

Objektnummer: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26220055
Wohnfläche	ca. 66,56 m²
Bezugsfrei ab	01.10.2026
Etage	2
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2023
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 85 EUR (Miete)

Mietpreis	931 EUR
Nebenkosten	210 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	23.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.02.2034	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Die Immobilie



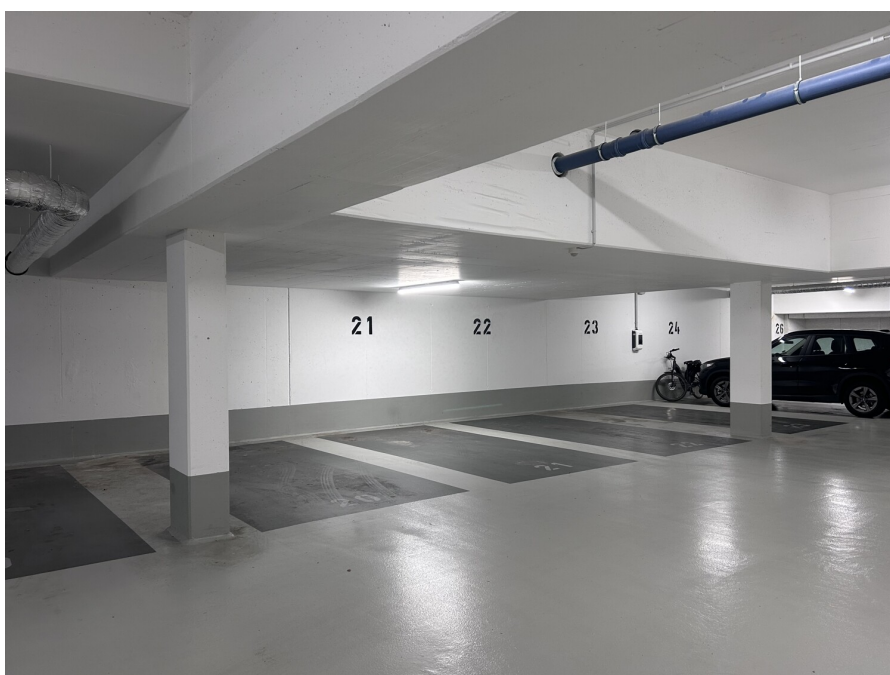
Objektnummer: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Die Immobilie

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-004924066 2

Energiebedarf
Treibhausgasemissionen 13,1 kg CO₂-Äquivalent (m²a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 23 kWh/(m²a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 42 kWh/(m²a)
Anforderungen gemäß GEG:
Einsparungsbedarf: Ist-Wert 42 kWh/(m²a) Anforderungswert 60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzkategorie des Gebäudes: Ist-Wert 0,36 W/(m²K) Anforderungswert 0,47 W/(m²K)
Sonnenwärmeschutz (bei Nordwand) ☒ eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 23 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 2 GEG:
Art: Anteil der Deckungsleistung
Geothermie oder Umwälzheizung 27 % 114 %
Strom aus erneuerbaren Energien 4 % 39 %
Summe: 63 % 153 %
Maßnahmen zur Einsparung
Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt:
☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
☒ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um 38% unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100%.

Vergleichswerte Endenergie
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen ständiger Planänderungen erhalten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Das ausgewiesene Bedarfsniveau der Gebäude entsprichtliche Werte nach dem GEG im Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen ständiger Planänderungen erhalten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Das ausgewiesene Bedarfsniveau der Gebäude entsprichtliche Werte nach dem GEG im Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubaus
⁴ EPB: Erdwärmepumpe, MPE: Mehrfachwärmepumpe



Objektnummer: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Ein erster Eindruck

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Laura Stolke

Shop Gütersloh: 05241 - 211 99 90

**Schicke 2ZKB Wohnung mit Loggia im Herzen von Gütersloh - Innenstadt |
Tiefgaragenstellplatz**

Mitten in Gütersloh erwartet Sie eine Wohnung, die modernes Wohnen mit hochwertigem Komfort verbindet. Im 2. Obergeschoss eines erst 2023 errichteten Mehrfamilienhauses genießen Sie nicht nur eine zeitgemäße Ausstattung, sondern auch ein angenehmes Wohngefühl. Der Aufzug bringt Sie bequem bis vor Ihre Wohnungstür und macht den Alltag besonders komfortabel.

Auf rund 67 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.

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.

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.

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Kellerraum. Darüber hinaus steht ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Ein Pkw-Tiefgaragenstellplatz kann bei Bedarf zusätzlich angemietet werden. Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge sind – je nach Verfügbarkeit – ebenfalls vorhanden.

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 dem 01.10.2026 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: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Ausstattung und Details

Für Sie: alles auf einen Blick

Moderne Etagenwohnung: 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Loggia

- **Großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia**
- **Offene Küche mit hochwertiger Nobilia-Einbauküche inklusive sämtlicher Elektrogeräte**
- **Geräumiges Schlafzimmer**
- **Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche**
- **Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnräumen**
- **Elektrische Raffstores**
- **Personenaufzug bis in alle Etagen**
- **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**
- **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: 26220055 - 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: 26220055 - 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: 26220055 - 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