

Gütersloh - Innenstadt

**Neubau-Dachgeschosswohnung | KfW 40 + QNG | ca.  
86 m<sup>2</sup> | 2 ZKB | Garage | PROVISIONSFREI**

Objektnummer: 26220006

RESERVIERT



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 378.250 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26220006 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

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

Objektnummer: 26220006 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26220006	Kaufpreis	378.250 EUR
Wohnfläche	ca. 85,92 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	2027		
Stellplatz	1 x Garage, 12500 EUR (Verkauf)		

**Objektnummer: 26220006 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Befuerung</b>	<b>Luft/Wasser- Wärmepumpe</b>
<b>Energieinformation</b>	<b>Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.</b>

Objektnummer: 26220006 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220006 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Die Immobilie



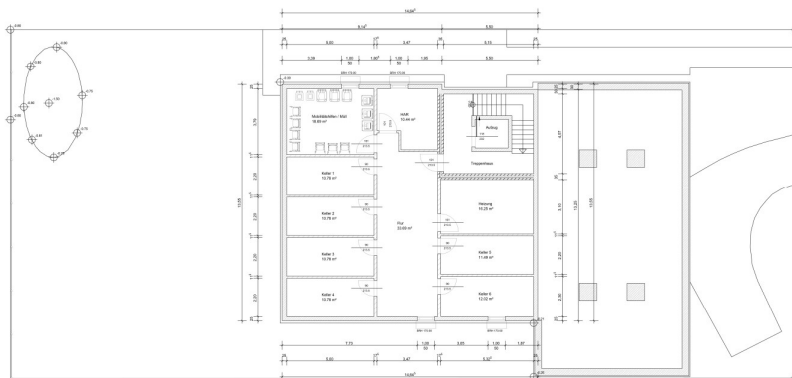
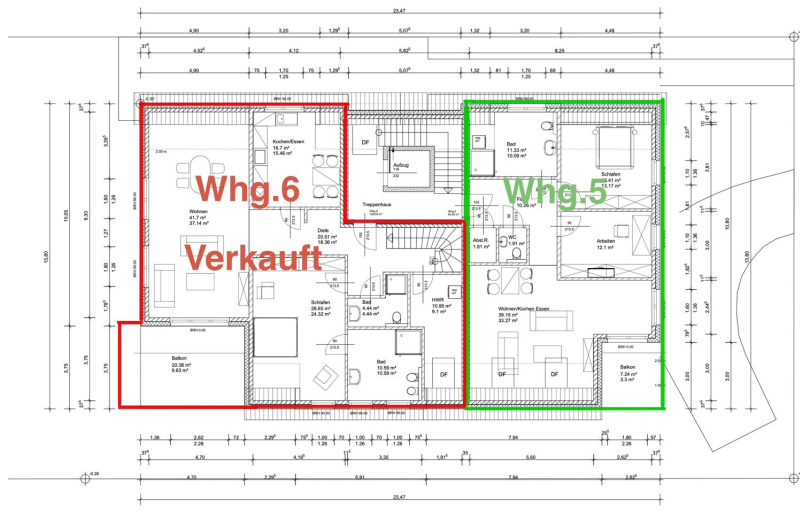
Objektnummer: 26220006 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220006 - 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: 26220006 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:**

**Philipp Schremmer & Laura Stolke**

**Telefon: 05241 - 211 99 90**

**Neubau Dachgeschosswohnung | KfW 40 + QNG | ca. 85,92 m<sup>2</sup> | 2 ZKB | Garage |  
PROVISIONSFREI**

**Gütersloh Innenstadtbereich:**

**ca. 500 Meter bis zum Theater**

**ca. 450 Meter bis zur Stadthalle**

**ca. 1000 Meter bis zur Fußgängerzone**

**In diesem modernen 6-Familienhaus bieten wir Ihnen 6 barrierefreie, gut geschnittene und hochwertige Eigentumswohnungen mit Keller und Garagenstellplatz an.**

**Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 64,99 m<sup>2</sup> und 129,04 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügen jeweils über 2–4 Zimmer. Das Gebäude wird im hochwertigen und energieeffizienten KfW-40 + QNG Qualifizierung Standard erstellt und ist bis Ende 2027 bezugsfertig. Die Wohnungen eignen sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder Kapitalanleger.**

**Ein Garagenstellplatz kann für 12.500 € zusätzlich erworben werden.**

**Sie möchten mehr Informationen? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin in unserem Büro.**

**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 benötigen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.**

**Objektnummer: 26220006 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## **Ausstattung und Details**

Mit dieser Ausstattung können Sie rechnen:

- barrierearme Erreichbarkeit aller Wohnungen (Personenaufzug)
- moderner Personenaufzug
- energieeffiziente Bauweise nach KfW-40-Standard + QNG-Qualifizierung
- Fußbodenheizung mit Einzelsteuerung
- dreifach verglaste Fensterelemente
- zeitgemäß ausgestattete Badbereiche mit Wand- und Bodenfliesen
- privater Garagenstellplatz kann für 12.500 € zzgl. erworben werden
- privater Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- jeder Wohnung wird eine Terrasse, ein Balkon oder eine Loggia zugeordnet

Die Wohnungsübersicht sieht wie folgt aus:

Whg. 1: ca. 117,81 m<sup>2</sup> – 475.900 € - EG

Whg. 2: ca. 82,06 m<sup>2</sup> – 361.300 € – OG links - VERKAUFT

Whg. 3: ca. 64,99 m<sup>2</sup> – 286.200 € – OG Mitte – VERKAUFT

Whg. 4: ca. 84,99 m<sup>2</sup> – 374.200 € - OG rechts - VERKAUFT

Whg. 5: ca. 85,92 m<sup>2</sup> – 378.300 € – DG links - VERKAUFT

Whg. 6: ca. 129,40 m<sup>2</sup> - 569.700 € - DG rechts - VERKAUFT

Weitere Angaben zur Bau-/Leistungsbeschreibung werden Ihnen in einem persönlichen Gespräch zur Verfügung gestellt.

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: 26220006 - 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: 26220006 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## **Sonstige Angaben**

### **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 Handelsregistersauszugs, 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: 26220006 - 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](mailto:guetersloh@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**