

Gütersloh – Innenstadt

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

Property ID: 25220082



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 145.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 48,45 m² • ROOMS: 1

Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

At a glance

Property ID	25220082
Living Space	ca. 48,45 m ²
Floor	1
Rooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1980
Type of parking	1 x Outdoor parking space

Purchase Price	145.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	167.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	19.07.2028	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

The property



Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

The property



Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

The property



Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

The property



Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

The property



Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

The property



Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

The property



techem

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes **167 kWh/(m²·a)** Registrierungsnummer **NRW-2018-002951488** (oder: Registrierungsnummer siehe Kennzahl am 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- gehalt ²⁾	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima- faktor
01.01.14 - 31.12.14	84.761	1,10	94.761	30.182	54.568	1,30
01.01.15 - 31.12.15	99.349	1,10	99.349	30.831	68.518	1,17
01.01.16 - 31.12.16	123.480	1,10	123.480	43.771	79.710	1,14

Vergleichswerte Endenergie³⁾

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 Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises 2) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises 3) gegebenenfalls nach
Leistungsberechnung, Warmwasser- oder Kälteleistung in kWh 4) UfH: Erdbebenlast, MfH: Mehrfamilienhaus
Alt-Nr.: 20190000276800 (SA-Nr.: 0070014211807180001384957)

Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

The property



Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

A first impression

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.

Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Details of amenities

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.

Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

All about the location

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.

Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Other information

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 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.

Property ID: 25220082 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com