

Gütersloh – Innenstadt

Appartement neuf en rez-de-chaussée | KfW 40 +  
QNG | env. 98 m<sup>2</sup> | 3 pièces, cuisine, salle de bains  
| Terrasse et jardin | Abri voiture | Centre-ville

**CODE DU BIEN: 25220019**



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

**PRIX D'ACHAT: 470.350 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 98 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220019	Prix d'achat	470.350 EUR
Surface habitable	ca. 98 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	3	État de la propriété	Première occupation
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée
Année de construction	2025		
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 12500 EUR (Vente)		

**CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

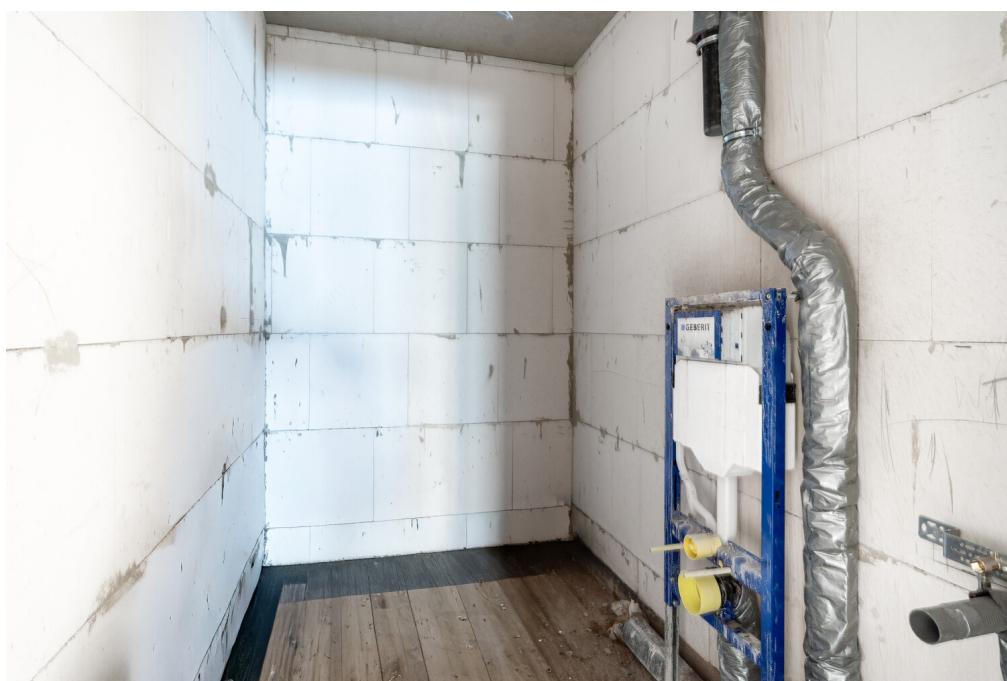
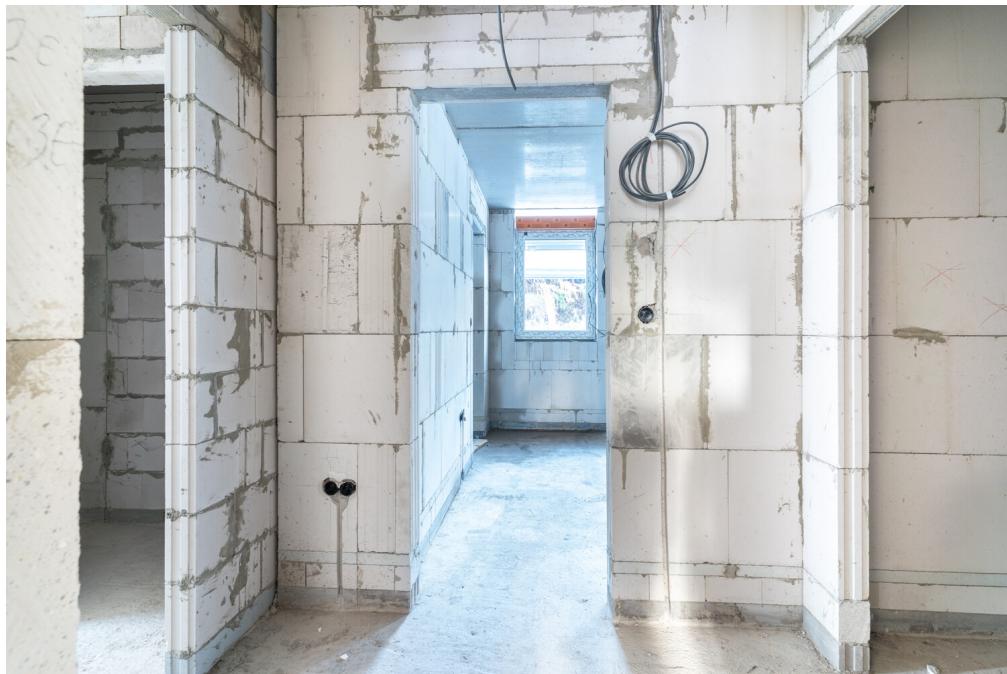
CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



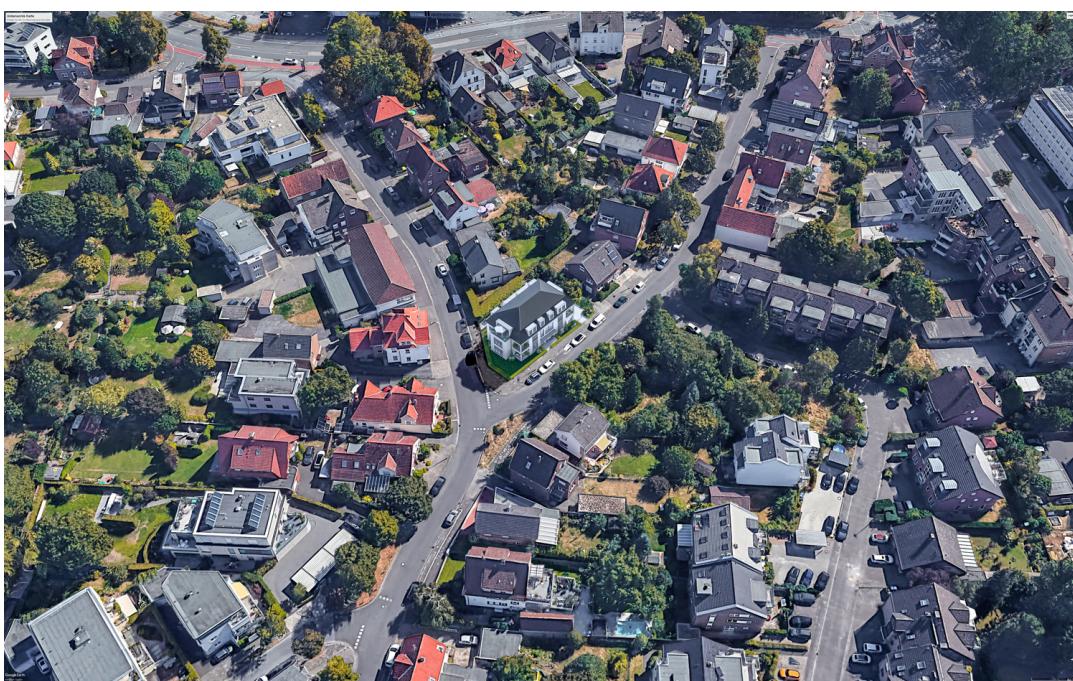
CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



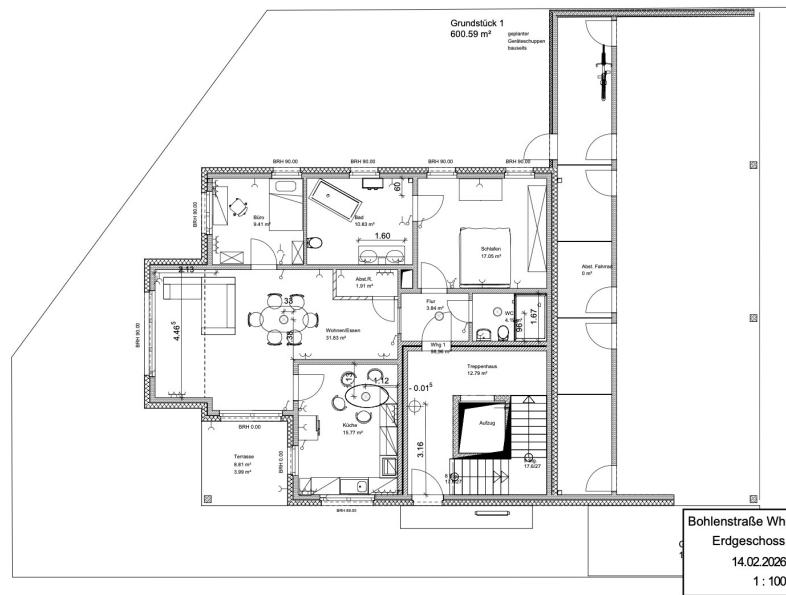
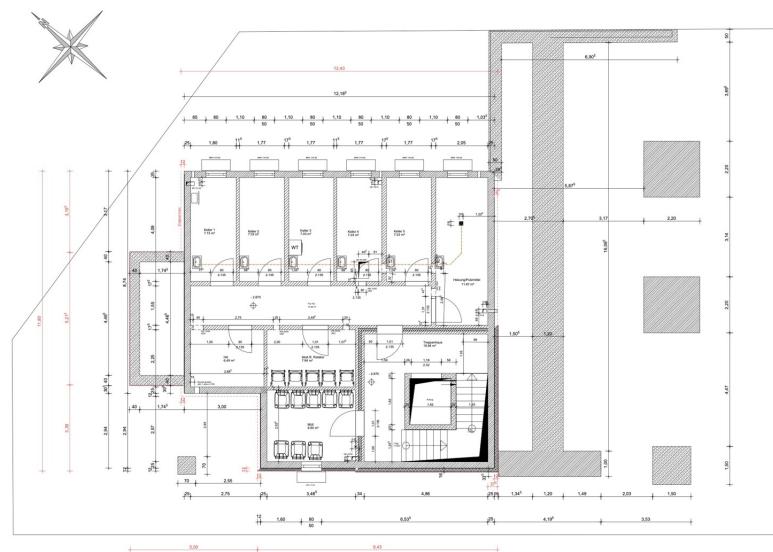
CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## Une première impression

Ce bien vous est présenté par : Reinhold Daut & Philipp Schremmer Téléphone : +49 5241 211 99 90 Appartement neuf en rez-de-chaussée | KfW 40 + QNG | env. 98 m<sup>2</sup> | 3 pièces, cuisine, salle de bains | Terrasse et jardin | Abri voiture | Centre-ville de Gütersloh : à environ 300 mètres du théâtre, à environ 400 mètres de l'hôtel de ville et à environ 1 000 mètres de la zone piétonne. Dans cet immeuble moderne de 5 appartements, nous vous proposons 5 appartements de standing, adaptés aux personnes à mobilité réduite, bien conçus et dotés d'une cave et d'un parking extérieur couvert. La superficie des appartements varie entre 73,50 m<sup>2</sup> et 98,50 m<sup>2</sup> environ, et chacun comprend 2 à 3 pièces. L'immeuble est construit selon la norme de qualité et d'efficacité énergétique KfW 40 + QNG et sera prêt à être occupé début 2026. Les appartements conviennent parfaitement aux propriétaires occupants ou aux investisseurs exigeants. L'appartement du rez-de-chaussée comprend deux places de parking couvertes, disponibles en option pour 12 500 € chacune. Vous souhaitez obtenir plus d'informations ? Nous serons ravis de vous recevoir à notre agence. Veuillez noter que nous ne pouvons traiter que les demandes écrites comportant votre adresse complète et votre numéro de téléphone. Les visites sont possibles uniquement sur présentation d'une preuve de financement. Si vous avez besoin d'aide à ce sujet, nous vous mettrons en relation avec nos collègues de VON POLL FINANCE.

CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Détails des commodités

Mit dieser Ausstattung können Sie rechnen:

- barrierearme Erreichbarkeit aller Wohnungen
- moderner Personenaufzug
- energieeffiziente Bauweise nach KfW 40 Standard + QNG Qualifizierung
- Fußbodenheizung mit Einzelsteuerung
- dreifach verglaste Fensterelemente
- zeitgemäß ausgestattete Badbereiche mit Wand- und Bodenfliesen
- private Parkplatzmöglichkeiten, zusätzlich zu erwerben
- privater Kellerraum mit Waschmaschinenschluss
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- jeder Wohnung wird eine Terrasse, Balkon oder Loggia zugeordnet

Die Wohnungsübersicht sieht wie folgt aus:

Whg. 1: ca. 98,50 m<sup>2</sup> - 470.350 Euro - EG links

Whg. 2: ca. 85,32 m<sup>2</sup> - 407.400 Euro - OG links - verkauft

Whg. 3: ca. 80,26 m<sup>2</sup> - 383.240 Euro - OG rechts - verkauft

Whg. 4: ca. 77,35 m<sup>2</sup> - 369.345 Euro - DG links - verkauft

Whg. 5: ca. 73,45 m<sup>2</sup> - 350.725 Euro - DG rechts - verkauft

Weitere Angaben zur Bau-/Leistungsbeschreibung werden Ihnen in einem persönlichem 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.

**CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## Plus d'informations

### 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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philip Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh  
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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