

Gütersloh - Innenstadt

Modernes Penthousegefühl - 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Dachterrasse

CODE DU BIEN: 26220047

RESERVIERT

www.von-poll.comPRIX DE LOYER: 1.125 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 83,33 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

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

CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26220047
Surface habitable	ca. 83,33 m²
Etage	3
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 75 EUR (Location)

Prix de loyer	1.125 EUR
Coûts supplémentaires	310 EUR
Type	Attique
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	05.02.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	18.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



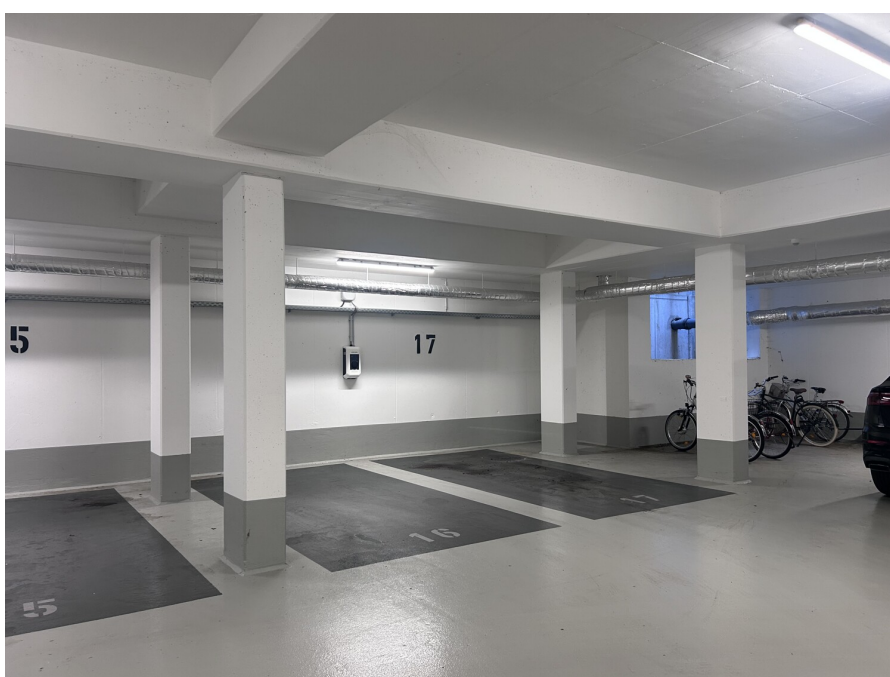
CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



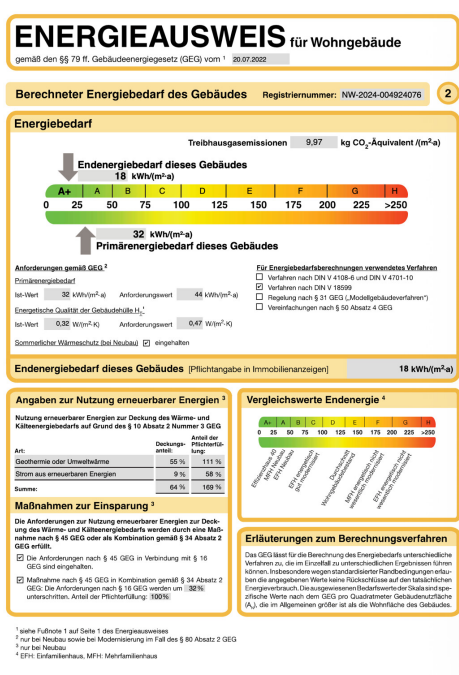
CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Une première impression

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Laura Stolke

Shop Gütersloh: 05241 - 211 99 90

Modernes Penthousegefühl | 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Dachterrasse

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

Auf rund 83 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.

Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen einen fließenden Übergang zur großzügigen Dachterrasse. Mit rund 36 m² bietet sie außergewöhnlich viel Platz für entspannte Feierabende, gemütliche Frühstücke im Freien oder gesellige Abende mit Freunden. Auch das Schlafzimmer ist hell und geräumig gestaltet.

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.

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.

Ein eigener Kellerraum gehört selbstverständlich zur Wohnung. Darüber hinaus steht allen

Bewohnern ein gemeinschaftlicher Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Ein Tiefgaragenstellplatz mit einem Autoaufzug kann zusätzlich angemietet werden. Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge sind vorhanden (je nach Verfügbarkeit).

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 sofort 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.

CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Détails des commodités

Für Sie: alles auf einen Blick

Modernes Penthousegefühl: 2-Zimmer-Wohnung mit Aufzug und Dachterrasse

- **Großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur ca. 36 m² großen Dachterrasse**
- **Offene Küche mit hochwertiger Nobilia-Einbauküche inklusive sämtlicher Elektrogeräte**
- **Geräumiges Schlafzimmer**
- **Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche**
- **Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung**
- **Großzügige Dachterrasse mit viel Platz zum Entspannen und Genießen**
- **Fußbodenheizung in allen Wohnräumen**
- **Elektrische Raffstores**
- **Personenaufzug bis in die oberste Etage**
- **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**
- **Wohnen in der obersten Etage - keine Nachbarn über Ihnen**
- **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.

CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Contact

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

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

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

www.von-poll.com