

Gütersloh - Innenstadt

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

CODE DU BIEN: 26220055



PRIX DE LOYER: 931 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 66,56 m² • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 26220055 - 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: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26220055
Surface habitable	ca. 66,56 m²
Disponible à partir du	01.10.2026
Etage	2
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	2023
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 85 EUR (Location)

Prix de loyer	931 EUR
Coûts supplémentaires	210 EUR
Type	Etage
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26220055 - 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	23.00 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



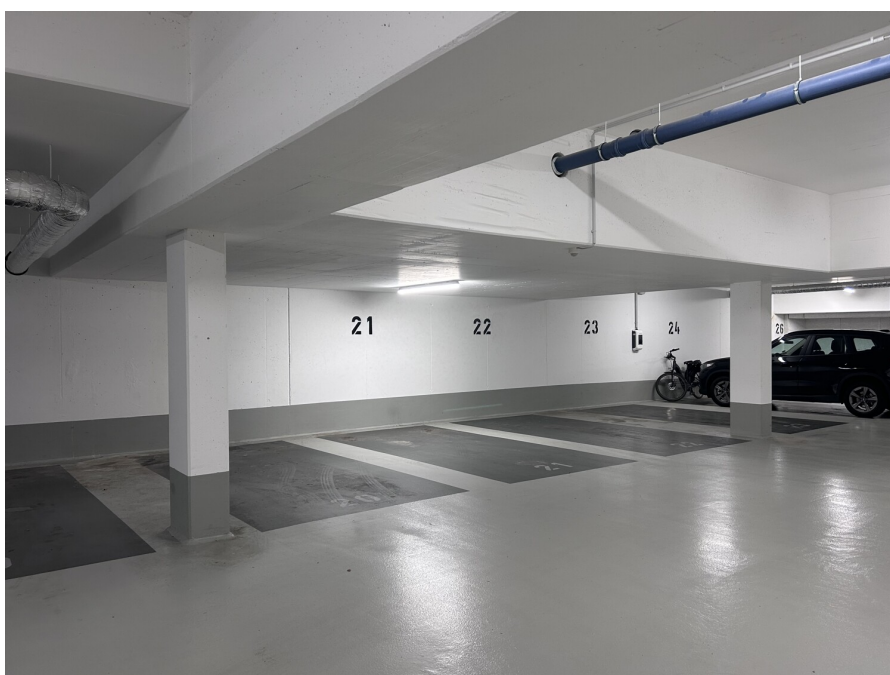
CODE DU BIEN: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété

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)
A+ A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
↑
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
42 kWh/(m²a)
Anforderungen gemäß GEG:¹
Einsparungsbedarf
Ist-Wert 42 kWh/(m²a) Anforderungswert 60 kWh/(m²a)
Energetische Qualität der Gebäudeteile [%]²
Ist-Wert 5,36 W/(m²K) Anforderungswert 0,47 W/(m²K)
Sonnenwärmeschutz (bei Nordwand) ☒ eingehalten

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG
Art: Anteil der Deckungsleistung
Geothermie oder Umwälzwärme 27 % 114 %
Strom aus erneuerbaren Energien 4 % 39 %
Summe 63 % 153 %
Maßnahmen zur Einsparung⁴
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.
☒ Für 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: 190%.

Vergleichswerte Endenergie⁴
A+ A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
Energieeffiziente Gebäude
Energieeffiziente Gebäude
Energieeffiziente Gebäude
Energieeffiziente Gebäude
Energieeffiziente Gebäude
Energieeffiziente Gebäude
Energieeffiziente Gebäude
Energieeffiziente Gebäude

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 Änderungen der Berechnungsverfahren können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, den ausgerechneten Bedarfswert der Gebäude und damit auf die im Allgemeinen größer ist als die Wertefläche 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 EPF: Erdwärmepumpe, MPE: Mehrfachnutzung



CODE DU BIEN: 26220055 - 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: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26220055 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 26220055 - 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: 26220055 - 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: 26220055 - 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