

Gütersloh – Innenstadt

# Citywohnung mit Loggia - Gütersloh Innenstadt

???????? ??: 26220010



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

???? ??: 500 EUR • ??: ca. 67 m<sup>2</sup> • ??: 2

??????? ?????????: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????????????

???????? ??????????: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	26220010
???????????	ca. 67 m²
????????????? ???	01.04.2026
???????	3
?????????	2
????????????? ??? ???????????	1
???????????	1
????? ??????????????	1964

????? ???????????	500 EUR
???????????? ?????????	190 EUR
????? ???????????????	2026
????????? ??????????????	?????????
?????????	????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????	59.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	01.02.2036	????????????? ?????????????	
????? ????????????	?????	????????????? ????????????? ???????????	B
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1964

???????? ?????????: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ?????????





???????? ?????????: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ?????????



??????? ???????? : 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????





???????? ??: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-206194027 3

**Energieverbrauch**

Trüfungsausschuss 18.8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 89.8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 65.7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 59.8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	von	bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergieverbrauch [kWh]	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Verbrauchsfaktor
01.02.2022	31.01.2023		Heizöl	1,10	50480	8863	41587	1,28

☐ weitere Einträge in Anlage

**Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>**

Die Modellwerte ermitteln Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizöl in Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 10 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Heizheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die in Abhängigkeit der Größe der Gebäude, die in der Tabelle des Gebäudes, die statistische Energieverbrauchs eines Gebäudes ermittelt werden. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die in Abhängigkeit der Größe der Gebäude, die in der Tabelle des Gebäudes, die statistische Energieverbrauchs eines Gebäudes ermittelt werden.

<sup>1</sup> andere Energieträger: 1 auf Tabelle 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> angegebenfalls auch Lüftungsaufschlag, Warmwasser- oder Kühlleistung in kWh  
<sup>3</sup> 1 kWh = 3,6 MJ  
Hilfssoftware: Software AG, Version 1.0.0





??????? ???????: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

??? ?????? ??????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Laura Stolke & Philipp Schremmer

Telefon: 05241 - 211 99 90

Citywohnung mit Loggia - Gütersloh Innenstadt

Die 2-Zimmer-Wohnung liegt in zentraler Innenstadtlage von Gütersloh und besticht durch einen großzügigen Grundriss sowie eine klare, alltagstaugliche Raumaufteilung auf ca. 67 m². Das Gebäude wurde 1964 errichtet.

Der Eingangsbereich ist übersichtlich gestaltet: rechts befindet sich das Badezimmer, das sich in einem gepflegten Zustand aus dem Jahr 1999 präsentiert. Links liegt das Schlafzimmer, das durch seine gute Proportionierung vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bietet.

Geradeaus führt der Weg weiter in den Wohnbereich – über einen offenen Übergang, der Küche und Wohnen miteinander verbindet. Die Einbauküche ist inklusive aller E-Geräte im Mietpreis enthalten.

Vom Wohn-Esszimmer befindet sich der Zugang zur Loggia, die zusätzlichen Freiraum bietet und den Wohnbereich angenehm erweitert - perfekt für eine kurze Pause im Alltag oder den Feierabend an der frischen Luft.

Die Raumgröße ermöglicht eine flexible Möblierung und bildet das Herzstück der Wohnung.

Besonders hervorzuheben ist die clever integrierte Rückzugsecke im hinteren Bereich des Raumes, die sich ideal für einen Arbeits- oder Lesebereich eignet und dem Raum zusätzliche Nutzungsqualität verleiht.

Fahrräder können bequem in der Garage untergestellt werden. Pkw-Stellplätze sind entlang der Straße vorhanden.

Wenn diese Wohnung Ihr Interesse weckt, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Mietbeginn ab dem 01.04.2026

Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden. Für eine Besichtigung benötigen wir eine Mieterselbstauskunft und bei einer Anmietung eine Schufa-Auskunft.

??????? ???????: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

???????????????? ???? ?????????

Das dürfen Sie erwarten:

- Baujahr ca. 1964, Anbau aus ca. 1982
- Wohnfläche ca. 67 m²
- 2 Zimmer
- massive Bauweise
- helles und großes Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Loggia
- die Einbauküche inklusive der E-Geräte ist im Mietpreis enthalten
- Tageslichtbad mit Dusche aus 1999
- die Wohnung wird fachmännisch vor Einzug gestrichen
- Ölheizung aus 2007

Abstellmöglichkeit für Fahrräder in einer Garage möglich

Mietbeginn ab dem 01.04.2026 möglich

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.

??????? ???????: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

??? ??? ??? ??????????

Die Lage in Gütersloh überzeugt durch eine gelungene Mischung aus urbanem Leben und wohnlicher Ruhe. Das Objekt befindet sich in einem attraktiven Stadtteil, der sowohl gute Verkehrsanbindungen als auch eine Vielzahl von lokalen Annehmlichkeiten bietet. Gütersloh ist eine dynamische Stadt, die nicht nur mit einer reichen kulturellen Vielfalt, sondern auch mit renommierten Unternehmen und einer soliden Wirtschaft aufwartet. Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus – von Einkaufsmöglichkeiten über Restaurants bis hin zu Schulen und Freizeitangeboten. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für ein angenehmes und vielseitiges Wohnumfeld.

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.



??????? ?????????: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

????? ??????????????

#### 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.

??????? ?????????: 26220010 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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