

Gütersloh - Innenstadt

Schicke 2 ZKB Wohnung mit Loggia, Fahrstuhl & Tiefgaragenstellplatz im Herzen von Gütersloh

VP azonosító: 26220050



BÉRLETI DÍJ: 931 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 66,56 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Áttekintés

VP azonosító	26220050
Hasznos lakótér	ca. 66,56 m ²
Az ingatlan elérhető	01.10.2026
Emelet	2
Szobák	2
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	2023
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 85 EUR (Bérlés)

Bérleti díj	931 EUR
További költségek	210 EUR
Lakás	Emelet
Az ingatlan állapota	Újszerű
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Beépített konyha

VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.02.2034
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	23.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2023

VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



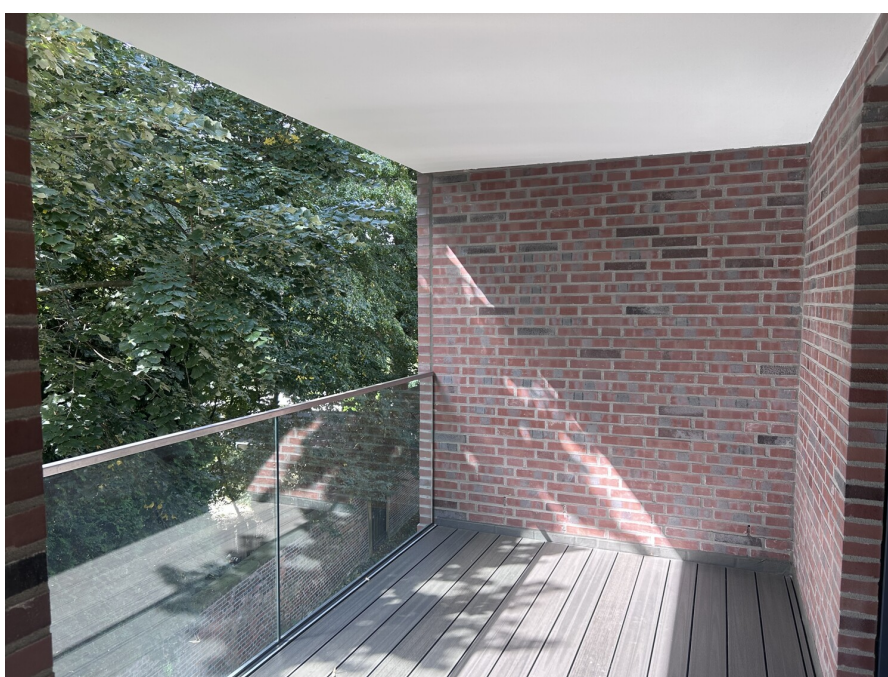
VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



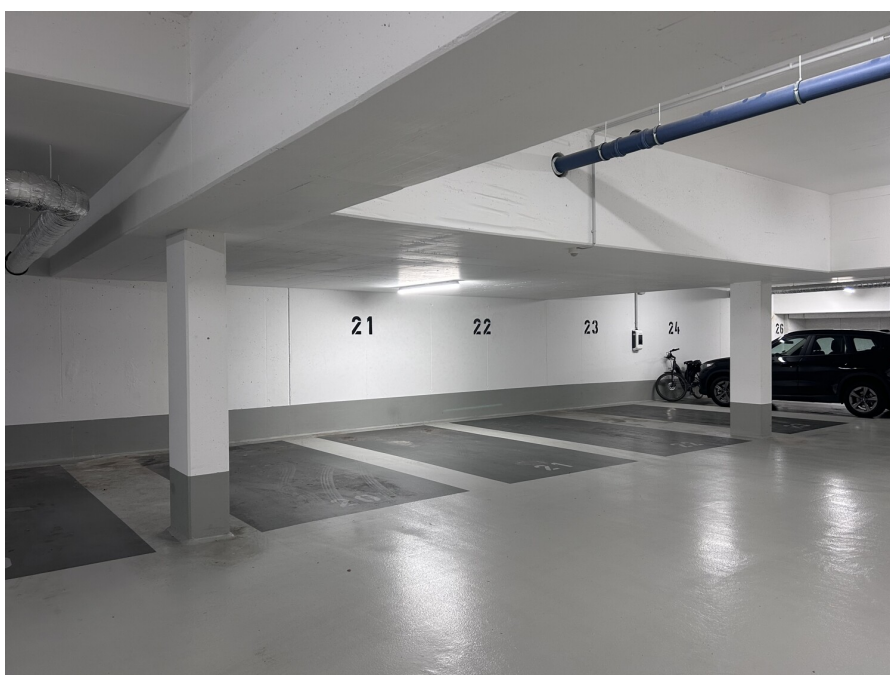
VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 7 f. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 28.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierummer: NW-2024-04394266

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 13,1 kg CO₂-Äquivalent (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

23 kWh/m²a

Room Type	Value (kWh/m ² a)
A	2
B	15
C	7
D	1
E	125
F	17
G	1
H	250
I	250
J	250
K	250
L	250

42 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Änderungen gemäß GEG 4

Erreichte

In-Wert 42 kWh/(m²a)

Erreichte 60 kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle 4

In-Wert 0,32 W/(m²K)

Erreichte 0,47 W/(m²K)

Sonstige Wärmebrücke zum Neubau ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren

☐ Verfahren nach DIN 4108-3 und DIN 4108-10

☐ Verfahren nach DIN 18599

☐ Regelung nach § 21 GEG (Abgabeklimatvorbehalt)

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

23 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien 3

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Primärenergie
Geothermie oder Umweltwärme	57,7%	114,7%
Strom aus erneuerbaren Energien	4,1%	29,7%
Sonstige	62,7%	10,7%

Maßnahmen zur Einsparung 3

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch die Maßnahme nach § 45 GEG erfüllt, die im Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☒ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 14 Absatz 2 GEG erfüllt.
- ☒ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 14 Absatz 2 GEG erfüllt.

unterschiedlich. Anteil der Primärenergie: 3900%

1 siehe Fußnote 1 bei Seite 1 des Energieausweises

Für das Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Für bei Neubau

Für bei Erweiterung, MfH, Mehrfamilienhaus

Vergleichswerte Endenergie 4

Room Type	Value (kWh/m ² a)
A	2
B	15
C	7
D	1
E	125
F	17
G	1
H	250
I	250
J	250
K	250
L	250

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Vergleich zu unterschiedlichen Eingangsdaten führen können. Insbesondere wenn Standardeinstellungen verwendet werden, können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch des Gebäudes erlauben. Die Angabe des berechneten Energiebedarfs ist ein Vergleichswert, der sich auf die Qualität der Gebäudehülle (U_g) und die angenommenen Größe der Wärmebrücke (B_g) bezieht.



VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Az elso benyomás

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Laura Stolke

Shop Gütersloh: 05241 - 211 99 90

Schicke 2ZKB Wohnung mit Loggia im Herzen von Gütersloh | 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.

VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 26220050 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com