

Gütersloh – Innenstadt

Nuovo appartamento al piano terra | KfW 40 + QNG  
| circa 98 m<sup>2</sup> | 3 stanze, cucina, bagno | Terrazza e  
giardino | Posto auto coperto | Centro città

*Codice oggetto: 25220019*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 470.350 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 98 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25220019
Superficie netta	ca. 98 m <sup>2</sup>
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2025
Garage/Posto auto	2 x Carport, 12500 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	470.350 EUR
Appartamento	Piano terra
Stato dell'immobile	Prima occupazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Legally not required
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica		

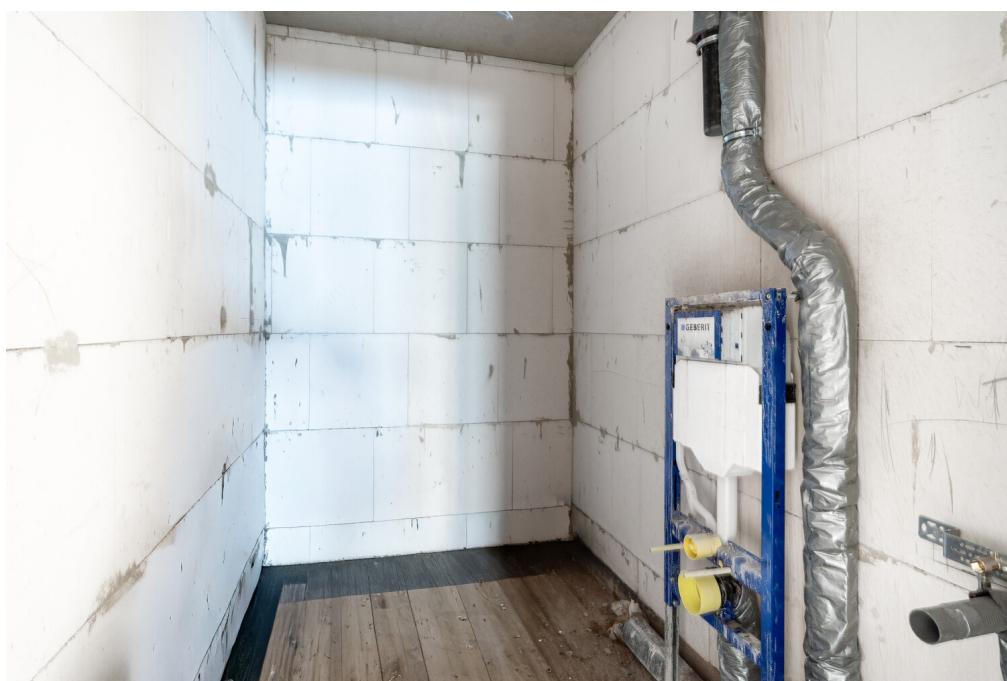
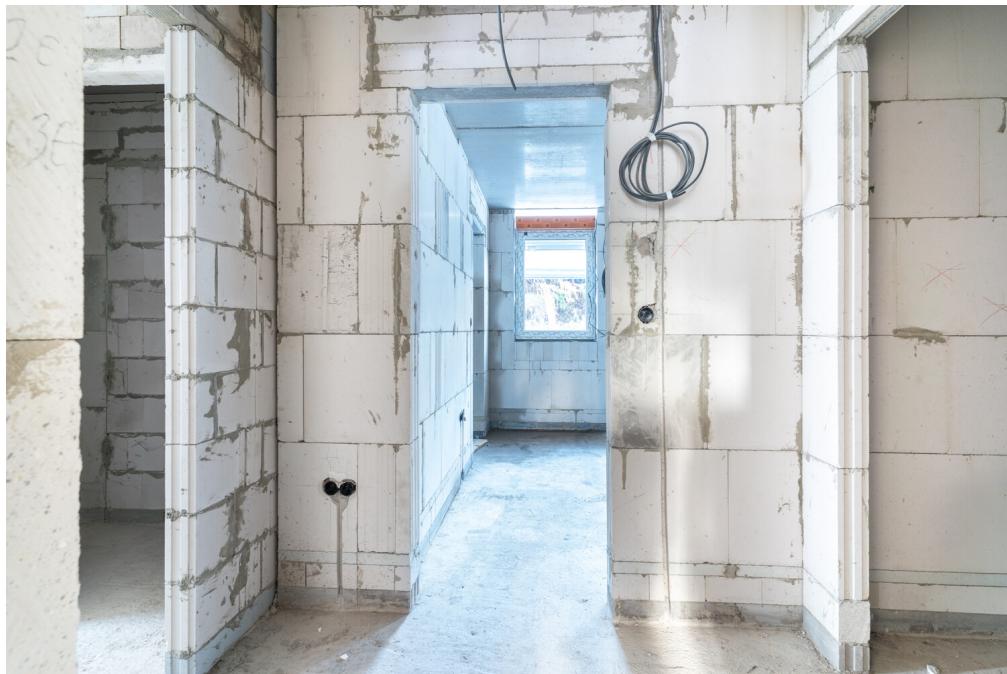
Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



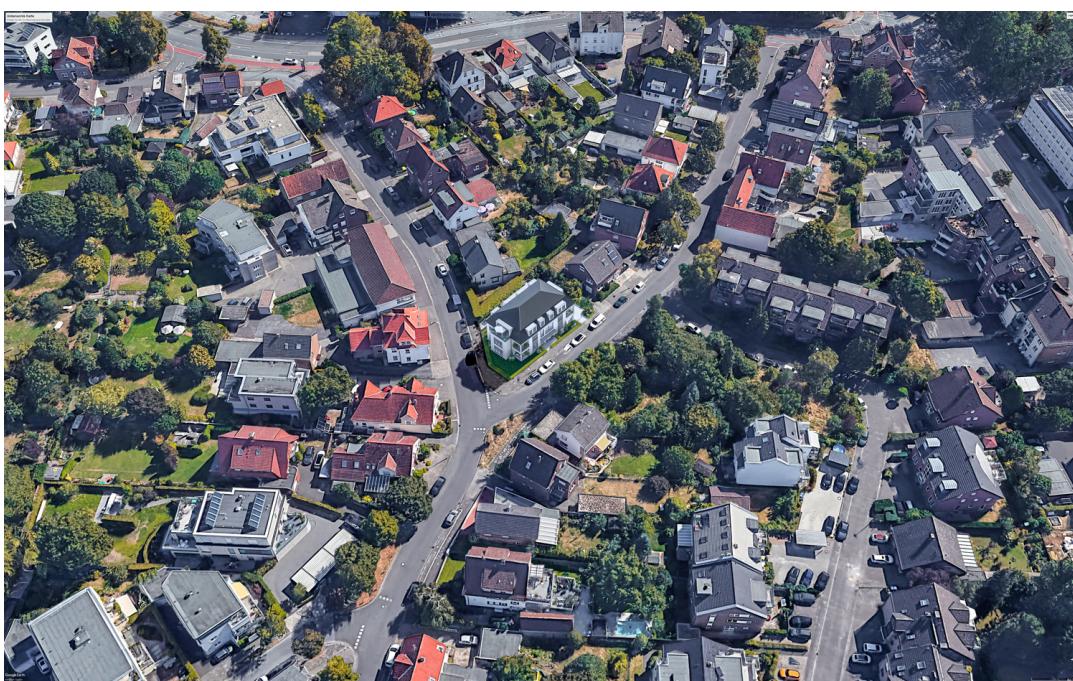
Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



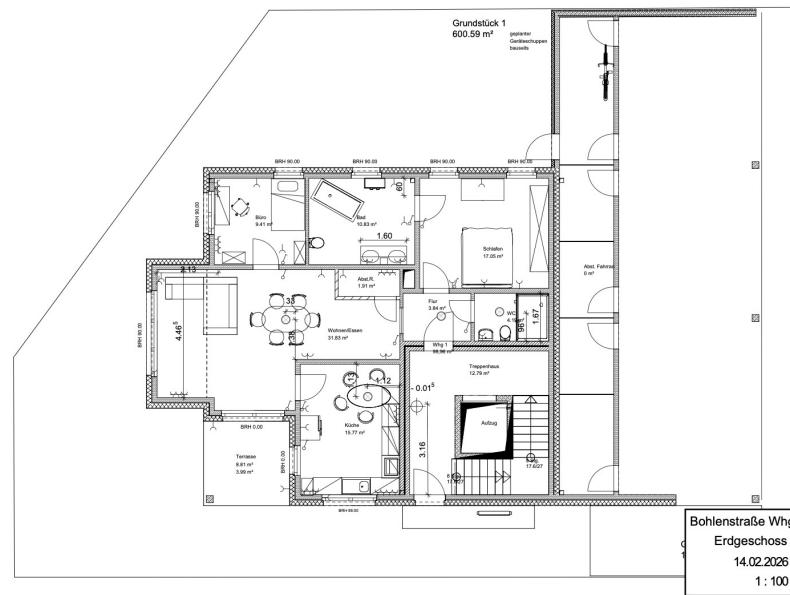
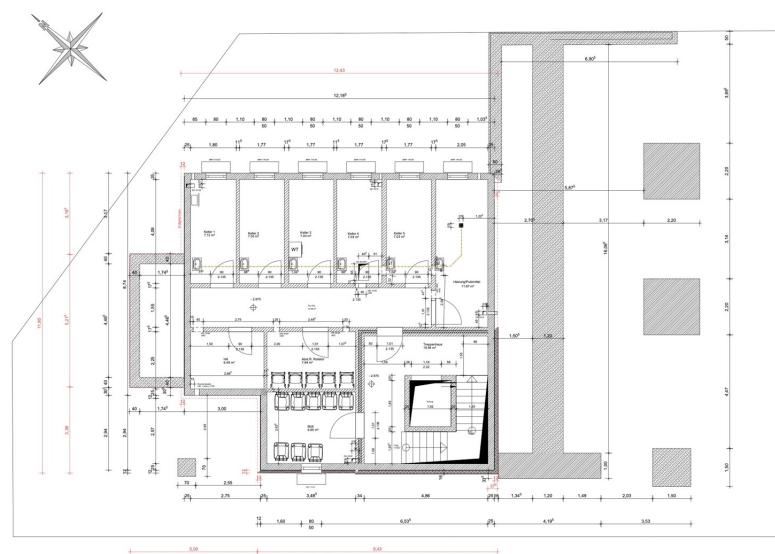
Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# Planimetrie



Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Una prima impressione

Questo immobile vi è presentato da: Reinhold Daut & Philipp Schremmer Telefono: +49 5241 211 99 90 Appartamento al piano terra di nuova costruzione | KfW 40 + QNG | circa 98 m<sup>2</sup> | 3 locali, cucina, bagno | Terrazza e giardino | Posto auto coperto | Centro di Gütersloh: circa 300 metri dal teatro, circa 400 metri dal municipio, circa 1.000 metri dalla zona pedonale. In questo moderno edificio di 5 unità, vi offriamo 5 appartamenti senza barriere architettoniche, ben progettati e di alta qualità con cantine e posti auto esterni coperti. Le dimensioni degli appartamenti variano tra circa 73,50 m<sup>2</sup> e 98,50 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e ognuno dispone di 2-3 locali. L'edificio è in fase di costruzione secondo gli standard di alta qualità ed efficienza energetica KfW 40 + QNG e sarà pronto per essere abitato entro l'inizio del 2026. Gli appartamenti sono ideali per proprietari o investitori esigenti. L'appartamento al piano terra comprende due posti auto coperti, acquistabili al costo aggiuntivo di 12.500 € ciascuno. Desiderate maggiori informazioni? Saremo lieti di fissare un appuntamento presso il nostro ufficio. Vi preghiamo di comprendere che possiamo elaborare solo richieste scritte che includano il vostro indirizzo completo e un numero di telefono. Le visite sono possibili solo previa presentazione di una prova di finanziamento. Se avete bisogno di assistenza, saremo lieti di mettervi in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE.

Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Ulteriori informazioni

### GELDWÄSCHE

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

Codice oggetto: 25220019 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Schremmer

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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