

Gütersloh - Innenstadt

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

Número da propriedade: 26220047

RESERVIERT

www.von-poll.com

PREÇO DO ALUGUEL: 1.125 EUR • ÁREA: ca. 83,33 m² • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	26220047
Área	ca. 83,33 m²
Piso	3
Quartos	2
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	2023
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 75 EUR (Arrendar)

Preço do aluguel	1.125 EUR
Custos adicionais	310 EUR
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Eletricidade
Certificado Energético válido até	05.02.2034
Aquecimento	Elétrico

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	18.00 kWh/m²a
Classificação energética	A+
Ano de construção de acordo com o certificado energético	2023

Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

O imóvel



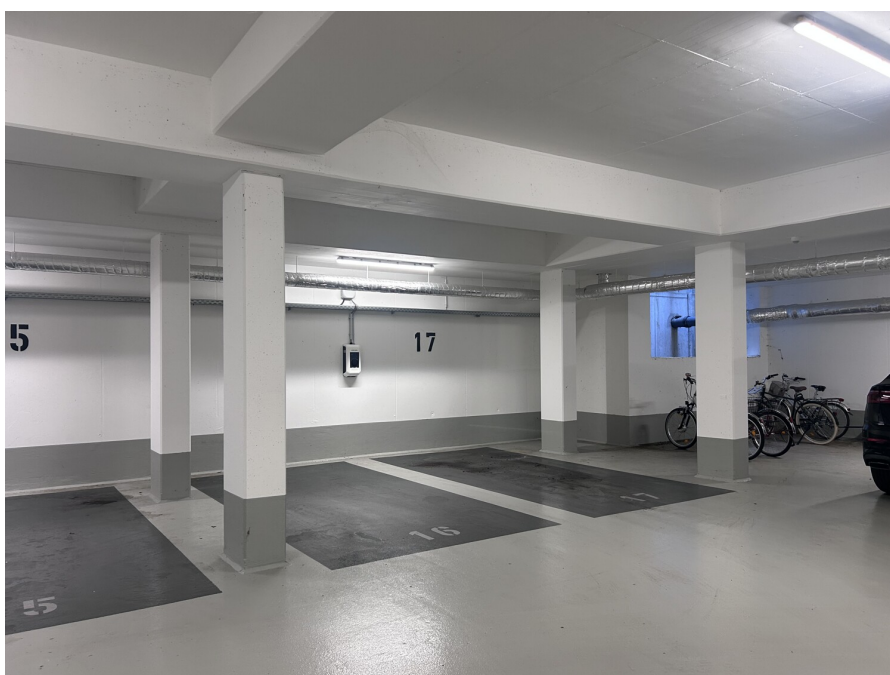
Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

O imóvel



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-004924078 2

Energiebedarf
Treibhausgasemissionen 9,97 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)
↓ **Endenergiebedarf dieses Gebäudes**
18 kWh/(m²·a)
A+ A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
↑ **Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**
32 kWh/(m²·a)
Anforderungen gemäß GEG:¹
Erforderter Endenergiebedarf 32 kWh/(m²·a) Anforderungswert 48 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudeteile H₁²
H₁-Wert 0,32 W/(m²·K) Anforderungswert 0,47 W/(m²·K)
Sonstige Wärmebrücken (z.B. Dachstuhl) ☒ eingehalten
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren:
☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4108-10
☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
☐ Vereinfachungen nach § 10 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 18 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG
Art: Deckungs- Anteil der
anteil Leistung
Geothermie oder Umwälzhäule 55 % 111 %
Strom aus erneuerbaren Energien 9 % 38 %
Summe 64 % 159 %
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.
☒ Die 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 32 % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: 100%.

Vergleichswerte Endenergie⁴
A+ A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
Energieeffiziente Gebäude:
EFH (Passivhaus)
EFH (Standard)
Mehrfamilienhaus
Mehrfamilienhaus
Mehrfamilienhaus
Mehrfamilienhaus
Mehrfamilienhaus
Mehrfamilienhaus

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfskennwerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Detalhes do equipamento

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.

Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26220047 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com