Gütersloh – Innenstadt

Letzte verfügbare Erdgeschosswohnung im Neubau | KfW 40 + QNG | ca. 98 m² | Terrasse & 2 Carports

Objektnummer: 26220040



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98.5 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26220040
Wohnfläche	ca. 98.5 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2025
Stellplatz	2 x Carport, 12500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

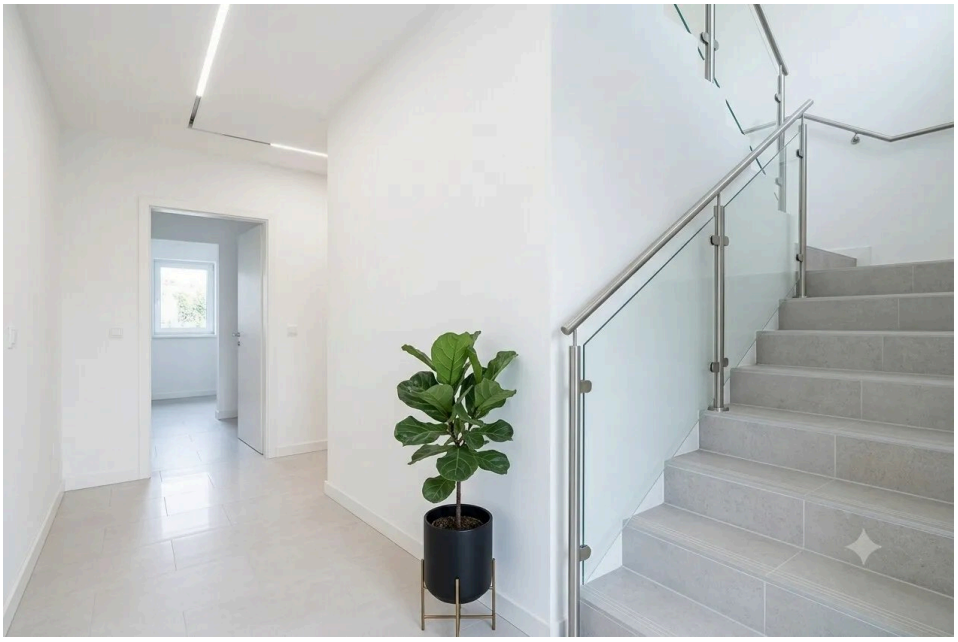
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich

Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie

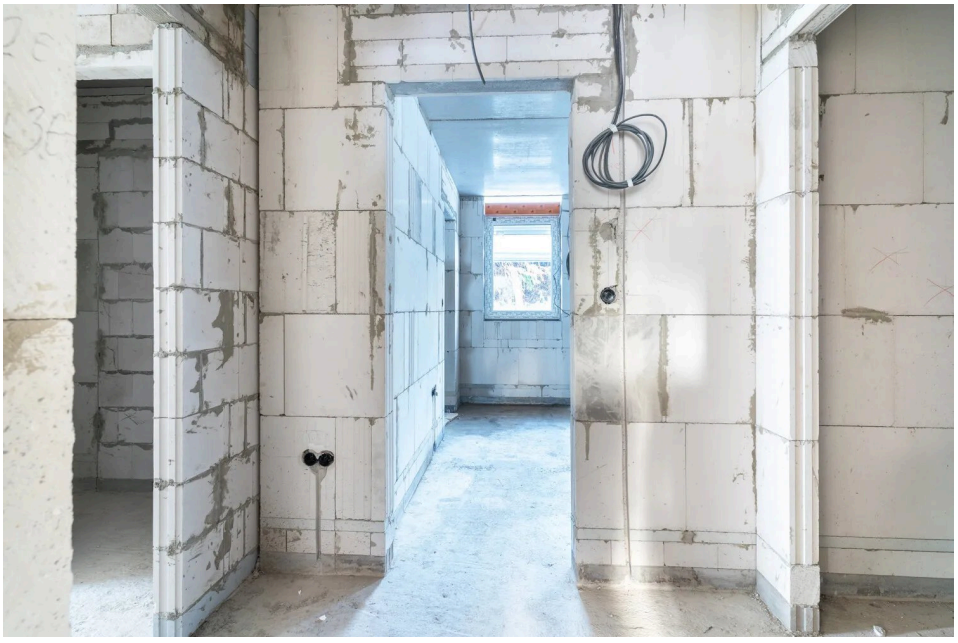




Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie

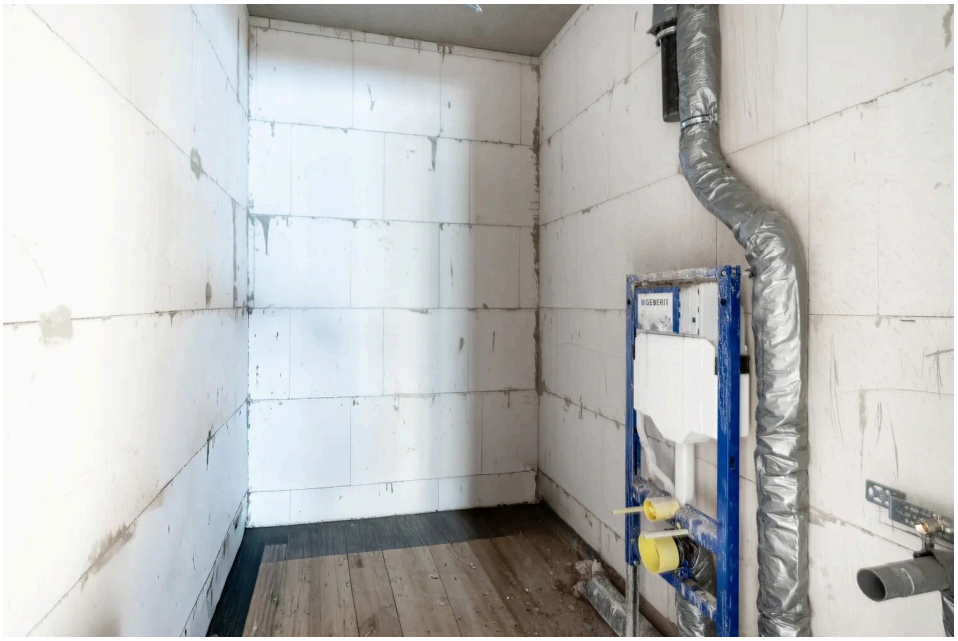




Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

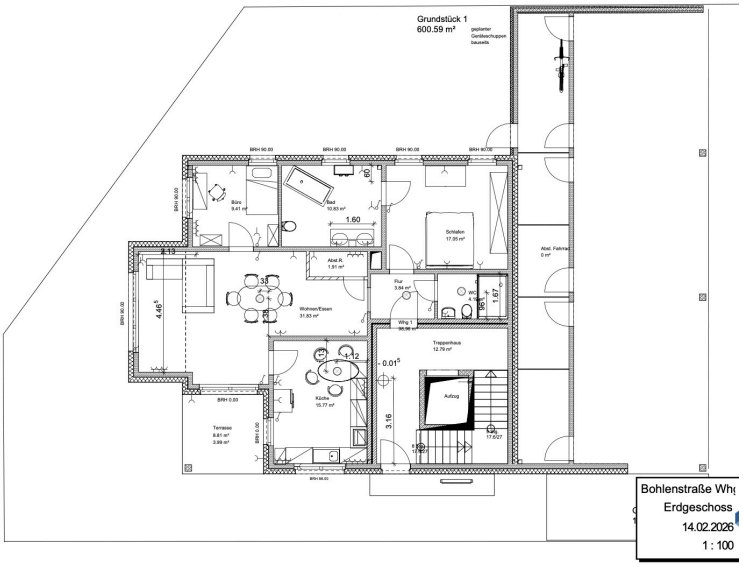
Die Immobilie

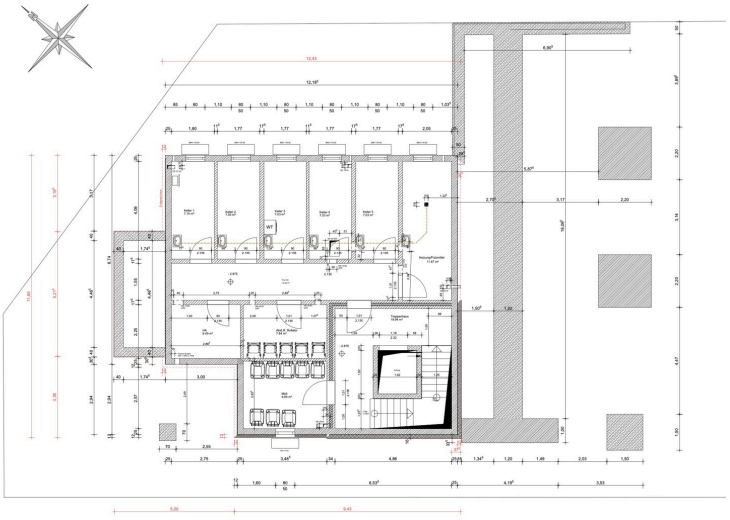




Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Alexander Klimitz & Laura Stolke
Telefon: 05241 - 211 99 90

Letzte verfügbare Erdgeschosswohnung im Neubau | KfW 40 + QNG | ca. 98 m² | Terrasse & 2 Carports

In attraktiver Innenstadtlage von Gütersloh entsteht dieses moderne 5-Familienhaus mit nur fünf hochwertigen Eigentumswohnungen. Die Nachfrage spricht für sich: Bereits vier Wohnungen sind verkauft. Mit dieser Erdgeschosswohnung bietet sich Ihnen die letzte Gelegenheit, Teil dieses besonderen Neubauprojekts zu werden.

Die in diesem Exposé dargestellten Einrichtungsbeispiele wurden mithilfe von KI-generierten Visualisierungen erstellt und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Einrichtungsideen. Sie sollen einen Eindruck davon vermitteln, wie die Räume nach Fertigstellung wirken könnten. Die tatsächliche Möblierung und Einrichtung ist nicht Bestandteil des Angebots und bleibt selbstverständlich den individuellen Vorstellungen und Wünschen der zukünftigen Eigentümer vorbehalten.

Die ca. 98,50 m² große Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, der modernes Wohnen mit hohem Komfort verbindet. Mittelpunkt des Wohnens ist das großzügige Wohn-Esszimmer mit einer Wohnfläche von rund 32 m². Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Von hier gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den eigenen Gartenbereich - ein idealer Ort, um entspannte Stunden im Freien zu genießen oder Zeit mit Familie und Freunden zu verbringen.

Ein besonderes Merkmal dieser Wohnung ist die großzügig geschnittene, separate Küche mit einer Fläche von rund 16 m². Sie bietet ausreichend Platz für eine hochwertige Küchenplanung und angenehme Bewegungsfreiheit im Alltag. Wer gerne kocht oder Gäste empfängt, wird diesen Raum schnell zu schätzen wissen.

Das Schlafzimmer bietet mit rund 17 m² viel Platz für einen komfortablen Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum und schafft zusätzliche Flexibilität für unterschiedliche Lebenssituationen. Das großzügige Badezimmer wird durch ein separates Gäste-Bad mit Dusche und WC ergänzt. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt zusätzlich für kurze Wege und wertvollen Stauraum.

Das Gebäude wird im energieeffizienten KfW-40-Standard mit QNG-Qualifizierung errichtet und verbindet moderne Architektur mit nachhaltiger Bauweise. Die barrierearme Ausführung, ein Personenaufzug sowie die hochwertige Ausstattung schaffen beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen - heute und in Zukunft.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu vielen Einrichtungen des täglichen Lebens. Das Theater Gütersloh befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso die Stadthalle. Auch die Fußgängerzone und das vielfältige Angebot der Innenstadt sind schnell erreichbar. Trotz der zentrumsnahen Lage entsteht hier ein angenehmes und ruhiges Wohnumfeld mit nur fünf Wohneinheiten.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Carport-Stellplätze, die zusätzlich erworben werden können. Ob zur Eigennutzung oder als wertbeständige Kapitalanlage – diese Erdgeschosswohnung vereint moderne Wohnqualität, eine gefragte Lage und die Vorzüge eines hochwertigen Neubaus auf überzeugende Weise.

Sie wünschen weitere Informationen zu diesem attraktiven Neubauprojekt? Gerne stellen wir Ihnen die Immobilie in einem persönlichen Gespräch in unserem Büro vor und beantworten Ihre Fragen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen ausschließlich bei vollständiger Angabe von Name, Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können.

Besichtigungen erfolgen ausschließlich nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung.

Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ausstattung und Details

Mit dieser Ausstattung können Sie rechnen:
• Großzügiges Wohn-Esszimmer mit ca. 31,83 m²
• Separate Küche mit ca. 15,77 m²
• Schlafzimmer mit ca. 17,05 m²
• Zusätzliches Zimmer mit ca. 9,41 m² - ideal als Büro, Gäste-, Kinder- oder Hobbyraum
• Großzügiges Badezimmer mit ca. 10,83 m²
• Separates Gäste-Bad mit Dusche und WC
• Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
• Terrasse mit eigenem Gartenanteil
• Barrierefreie Erdgeschosslage
• Moderner Personenaufzug
• Energieeffiziente Bauweise nach KfW-40-Standard mit QNG-Qualifizierung
• Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
• Dreifach verglaste Fensterelemente
• Zeitgemäß ausgestattete Badbereiche mit Wand- und Bodenfliesen
• Private Stellplatzmöglichkeiten - 2 Carports je 12.500 €
• Privater Kellerraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss
• Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
Sollten Sie hierbei Unterstützung benötigen, vermitteln wir Ihnen gerne den Kontakt zu den Finanzierungsspezialisten von VON POLL FINANCE.
Die Wohnungsübersicht sieht wie folgt aus:
Whg. 1: ca. 98,50 m² - 449.000 Euro - EG links
Whg. 2: ca. 85,32 m² - 407.400 Euro - OG links - VERKAUFT
Whg. 3: ca. 80,26 m² - 383.240 Euro - OG rechts - VERKAUFT
Whg. 4: ca. 77,35 m² - 369.345 Euro - DG links - VERKAUFT
Whg. 5: ca. 73,45 m² - 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.

Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Sonstige Angaben

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

Objektnummer: 26220040 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com