Gütersloh – Innenstadt

# Moderne Citywohnung mit 2 Zimmern, Loggia & Tiefgaragenstellplatz | Innenstadt Gütersloh

*Objektnummer: 26220063*




MIETPREIS: 860 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70.31 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26220063 - 33330 Gütersloh – Innenstadt


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

Objektnummer: 26220063 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26220063 |
| Wohnfläche | ca. 70.31 m² |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2023 |
| Stellplatz | 1 x Tiefgarage, 85 EUR (Miete) |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 860 EUR |
| Nebenkosten | 280 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Zustand der Immobilie | neuwertig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26220063 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Strom | Endenergie-verbrauch | 18 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 05.02.2034 | Energie-Effizienzklasse | A+ |
| Befeuerung | Elektro | Baujahr laut Energieausweis | 2023 |

Objektnummer: 26220063 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# Die Immobilie



Objektnummer: 26220063 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# Ein erster Eindruck

Ihre Ansprechpartner:
Herr Julian Daut
Shop Gütersloh: 05241 - 211 99 90

Moderne Citywohnung mit 2 Zimmern, Loggia & Tiefgaragenstellplatz | Innenstadt Gütersloh

Mitten in Gütersloh erwartet Sie eine Wohnung, die modernes Wohnen mit hochwertigem Komfort verbindet. Im 1. Oberschoss 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 70 m² Wohnfläche überzeugt der durchdachte Grundriss mit einem großzügigen Wohn-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 01.01.2027 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.

Objektnummer: 26220063 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# Ausstattung und Details

Für Sie: alles auf einen Blick
Moderne Citywohnung mit 2 Zimmern, Loggia & Tiefgaragenstellplatz | Innenstadt Gütersloh
•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 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
Kurz zusammengefasst:
Kaltmiete: 860 €
Nebenkosten inklusive Heizkosten: 280 €
Warmmiete: 1.140 €
Tiefgaragenstellplatz: 85 € monatlich
Kaution: 2.580 €
Wohnfläche: 70,31 m²
Zimmer: 2
Schlafzimmer: 1
Badezimmer: 1
Balkon: 1
privater Kellerraum: Ja
Baujahr: 2023
Zustand: neuwertig
Ausstattungsqualität: gehoben
Energieeffizienzklasse: A+
Heizung: Zentralheizung
Befeuerung: Strom

Einbauküche: Ja
Bodenbelag: Parkett und Fliesen
Fenster: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
Personenaufzug: Ja
Glasfaseranschluss: Ja
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: 26220063 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26220063 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# Sonstige Angaben

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: 26220063 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)
Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0
E-Mail: halle.westfalen@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com