Gütersloh – Innenstadt

# VERMIETUNG | Neubau-DG | ca. 75,7 m² | 2 Zimmer | Balkon | barrierefrei | Aufzug | Stellplatz

***Property ID: 26220068***




**RENT PRICE: 920 EUR • LIVING SPACE: ca. 75.7 m² • ROOMS: 2**

**Property ID: 26220068 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 26220068 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 26220068 |
| Living Space | ca. 75.7 m² |
| Rooms | 2 |
| Bedrooms | 1 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 2025 |
| Type of parking | 1 x Car port, 50 EUR (Rent) |

| | |
|---|---|
| Rent price | 920 EUR |
| Additional costs | 270 EUR |
| Type | Attic |
| Condition of property | First occupancy |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Balcony |

Property ID: 26220068 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Electricity |
| Energy certificate valid until | 02.11.2036 |
| Power Source | Air-to-water heat pump |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 7.2 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A+ |
| Year of construction according to energy certificate | 2025 |

**Property ID: 26220068 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# The property





**Property ID: 26220068 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# The property





**Property ID: 26220068 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# The property





**Property ID: 26220068 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# The property





**Property ID: 26220068 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# A first impression

**Ihre Ansprechpartner vor Ort:**
**Tobias Brockschnieder & Philipp Schremmer**
**Telefon: 05241 - 211 99 90**

**VERMIETUNG | Neubau-Dachgeschosswohnung | ca. 75,7 m² | 2 Zimmer | Balkon | barrierefrei | Aufzug | Stellplatz**

**Gütersloh Innenstadtbereich:**
**ca. 300 m bis zum Theater**
**ca. 400 m bis zur Stadthalle**
**ca. 1.000 m bis zur Fußgängerzone**

**In zentraler Lage von Gütersloh erwartet Sie diese moderne und hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung in einem zeitgemäßen 5-Familienhaus. Auf ca. 75,7 m² Wohnfläche bietet sie ein durchdachtes Raumkonzept und ideale Voraussetzungen für Singles oder Paare, die komfortables Wohnen mit kurzen Wegen in die Innenstadt verbinden möchten.**

**Die Wohnung besticht durch eine großzügige und durchdachte Raumaufteilung, die ein angenehmes und harmonisches Wohngefühl schafft. Der separate Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und lässt sich ideal als kleiner Hauswirtschaftsraum nutzen. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind bereits vorhanden, sodass beide Geräte bequem innerhalb der Wohnung untergebracht werden können. Alternativ stehen auch entsprechende Waschmaschinenanschlüsse im Keller zur Verfügung, wodurch Sie den Raum ganz nach Ihren persönlichen Bedürfnissen gestalten und nutzen können.**

**Ein besonderes Highlight ist der großzügig gestaltete teilüberdachte Balkon. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und den Alltag hinter sich lassen.**

**Das Gebäude wurde im energieeffizienten KfW-40-Standard mit QNG-Qualifizierung errichtet. Die vollständig barrierefreie Gestaltung sowie der moderne Personenaufzug sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und ermöglichen eine bequeme Erreichbarkeit der Wohnung.**

**Zur Wohnung gehören ein privater Kellerraum sowie ein überdachter Stellplatz, der für monatlich 50,00 € zusätzlich angemietet wird. Direkt vor dem Stellplatz befindet sich ein separater Abstellraum, der sich beispielsweise zur Unterbringung von Fahrrädern und weiteren Gegenständen anbietet.**

**Gerne können Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort selbst ein Bild von dieser attraktiven Wohnung machen.**

**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.**

Property ID: 26220068 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# Details of amenities

**Mit dieser Ausstattung können Sie rechnen:**
**Hochwertige Ausstattung, durchdachter Komfort und ein Zuhause zum Wohlfühlen.**
**•ca. 75,7 m² Wohnfläche**
**•2 Zimmer, Küche, Bad**
**•Großzügiger Balkon**
**•Vollständig barrierefreie Wohnung**
**•Moderner Personenaufzug**
**•Energieeffiziente Bauweise nach KfW-40-Standard mit QNG-Qualifizierung**
**•Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung**
**•Dreifach verglaste Fensterelemente**
**•Modern ausgestatteter Badbereich mit Wand- und Bodenfliesen**
**•Wohnungsinterner Abstellraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner**
**•Privater Kellerraum**
**•Gemeinschaftlicher Fahrradkeller**
**•Überdachter Stellplatz für monatlich 50,00 € zusätzlich**
**•Separater Abstellraum direkt vor dem Stellplatz**
**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.**

Property ID: 26220068 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# All about the location

**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.**

Property ID: 26220068 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# Other information

**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.**

**Property ID: 26220068 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

# Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Philipp Schremmer**

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**