Gütersloh – Innenstadt

Großzügig & hochwertig: Mietwohnung mit Loggia, Fahrstuhl & Tiefgarage im Herzen von Gütersloh

Codice oggetto: 26220070



PREZZO D'AFFITTO: 1.445 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 108.92 m^2 • **VANI:** 3

Codice oggetto: 26220070 - 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: 26220070 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26220070
Superficie netta	ca. 108.92 m²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 85 EUR (Affitto)

Prezzo d'affitto	1.445 EUR
Costi aggiuntivi	310 EUR
Appartamento	Piano
Stato dell’immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26220070 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	05.02.2034
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	18 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2023

Codice oggetto: 26220070 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà





Codice oggetto: 26220070 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà





Codice oggetto: 26220070 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

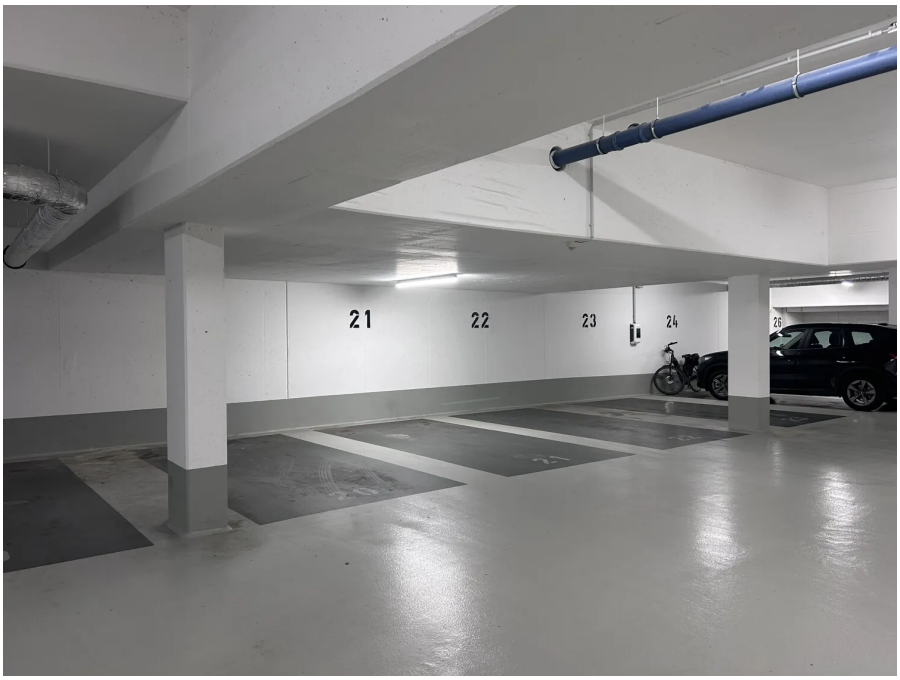
La proprietà





Codice oggetto: 26220070 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

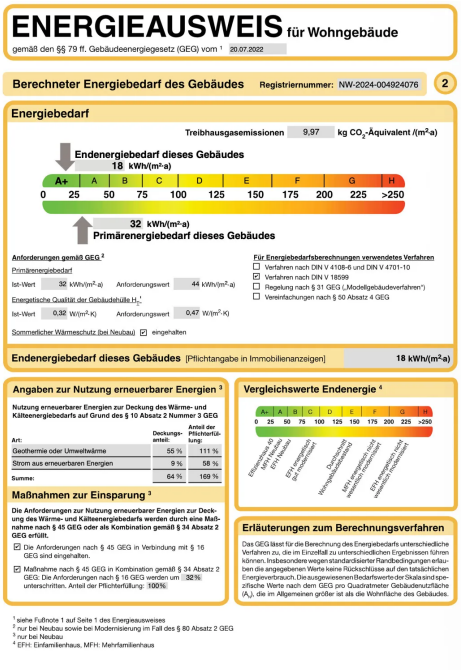
La proprietà





Codice oggetto: 26220070 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-004924076 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,97 kg CO_2-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

32 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]

Primärenergiebedarf
Ist-Wert 32 kWh/(m²·a) Anforderungswert 44 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert 0,32 W/(m²·K) Anforderungswert 0,47 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☑ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☑ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Geothermie oder Umweltwärme	55 %	111 %
Strom aus erneuerbaren Energien	9 %	58 %
Summe:	64 %	169 %

Maßnahmen zur Einsparung [3]

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 Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 (EH Neubau)
EFH Neubau
EFH endenergetisch (EH Neubau)
Durchschnittliches Wohngebäude (Bestand)
MFH endenergetisch (EH Neubau)
MFH endenergetisch (Bestand)

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 Bedarfswerte 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



Codice oggetto: 26220070 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26220070 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Una prima impressione

hre Ansprechpartnerin:
Frau Laura Stolke
Shop Gütersloh: 05241 - 211 99 90

Großzügig & hochwertig: Mietwohnung mit Loggia, Fahrstuhl & Tiefgarage im Herzen von Gütersloh

Mitten in Gütersloh erwartet Sie eine Wohnung, die modernes Wohnen mit hochwertigem Komfort verbindet. Im 2. 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 109 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.

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 ein Gäste-Wc mit Dusche sowie einem 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 01.11.2026 zur Verfügung und ist für maximal drei 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.

Codice oggetto: 26220070 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Dettagli dei servizi

Für Sie: alles auf einen Blick
Großzügig & hochwertig: Mietwohnung mit Loggia, Fahrstuhl & Tiefgarage im Herzen von Gütersloh
•Großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zur Loggia
•Offene Küche mit hochwertiger Nobilia-Einbauküche inklusive sämtlicher Elektrogeräte
•Geräumige Schlafzimmer mit teilweise Zugang zur Loggia
•Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche & Badewanne
• Modernes Gäste-WC mit 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
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: 26220070 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26220070 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26220070 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com