Gütersloh – Innenstadt

Modernisiertes Wohnen auf ca. 96 m² – Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon | Erbpacht

Objektnummer: 26220071



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96.09 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26220071 - 33332 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: 26220071 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26220071
Wohnfläche	ca. 96.09 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26220071 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	110 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.08.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26220071 - 33332 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: 26220071 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Julian Daut
Telefon: 05241 - 211 99 90

Modernisiertes Wohnen auf ca. 96 m² – Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon | Erbpacht

Diese attraktive und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 96 m² ein großzügiges Raumangebot und überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle und großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich, der direkten Zugang zum Balkon bietet. Hier entsteht ein schöner Rückzugsort, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die separate Küche ergänzt den Wohnbereich auf praktische Weise und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ein besonderes Plus ist der separate Ankleidebereich, an dessen Ende sich ein zusätzlicher Abstellraum befindet und somit wertvollen Stauraum bietet.

Auch das Tageslichtbad überzeugt mit einer komfortablen Ausstattung: Neben einer Dusche steht hier ebenfalls eine Badewanne zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch einen privaten Kellerraum sowie einen zusätzlichen freien Stellplatz, der zum Angebot gehört, jedoch nicht fest der Wohnung zugeordnet ist.

Insgesamt erwartet Sie eine großzügig geschnittene Wohnung mit durchdachtem Raumkonzept und modernem Wohnkomfort – ideal für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Platz und eine angenehme Wohnatmosphäre legen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können.

Eine Besichtigung ist nur mit Vorlage einer Finanzierungsbestätigung möglich. Sollten

Sie hierbei Unterstützung benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Kollegen von VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 26220071 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Ausstattung und Details

AUF EINEN BLICK
Modernisiertes Wohnen auf ca. 96 m² – Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon | Erbpacht
• Wohnung ist im 2. Obergeschoss
• lichtdurchfluteter Wohn / Essbereich
• Küche
• Elternschlafzimmer
• 1 Schlaf-/ Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer
• Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
• Balkon
• Ankleidebereich + Abstellraum
• privater Kellerraum
• gemeinschaftlich nutzbarer Waschkeller
• Glasfaseranschluss
• 1 Außenstellstellplatz
• öffentliche Ladensäule direkt vor dem Haus
Erbpacht jährl. 753,69 €, monatlich ca. 62,80 €
Beleihungsgrenze liegt bei 80 %
Erbbaurecht: Vertrag läuft noch bis 2078
In den monatlichen Hausgeldzahlungen in Höhe von 525,00 € sind bereits enthalten:
107,08 € Instandhaltungsrücklage
62,80 € Erbpacht

Objektnummer: 26220071 - 33332 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 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: 26220071 - 33332 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: 26220071 - 33332 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