

Gütersloh – Innenstadt

# Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung in Innenstadtnähe von Gütersloh

Objektnummer: 23220024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 101 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 23220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

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

Objektnummer: 23220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	23220024	Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnfläche	ca. 101 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1973		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 23220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	129.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.03.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 23220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 23220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



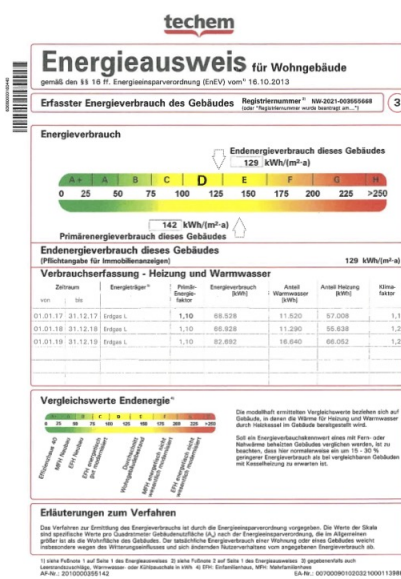
Objektnummer: 23220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 23220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# Die Immobilie





Objektnummer: 23220024 - 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: 23220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Philipp Schremmer Shop: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 60 48 77 39 Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung in Innenstadtnähe von Gütersloh Wir zeigen Ihnen eine gut geschnittene, ca. 102 m<sup>2</sup> große, 4-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage. Die Wohnung hat alles, was Sie brauchen, in einem modernisierten Zustand aus dem Jahr 2021. Betreten Sie Ihre neue Wohnung über den sehr großzügigen Dielenbereich, gefolgt von der großflächigen Küche, mit der Möglichkeit eines Esstisches für das entspannte Familienleben. Es empfängt Sie ein schönes Wohnzimmer mit dem Zugang zum überdachten Balkon, weiter geht es mit 3 Schlafzimmer, dem Bad mit Dusche und Badewanne und dem Gäste-WC. Hier lässt es sich gut leben. Die Hausgemeinschaft ist entspannt und gemeinsam lebt man gerne in einem gepflegten Umfeld. Der Garten steht der Gemeinschaft zur Verfügung. Sollten Sie eine Geldanlage suchen, haben Sie hier das passende Objekt gefunden. Näheres hierzu besprechen wir gerne mit Ihnen bei einem persönlichen Gespräch, bei dem wir Ihnen Miete, Hausgeld, Rücklagen etc. mitteilen werden. Der Mietvertrag besteht seit 2021. Eine Garage vervollständigt das Angebot, des Weiteren gibt einige Stellplätze, die der Gemeinschaft gehören und von allen genutzt werden. Ist es das, was Sie suchen? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen. Wir bitten um Verständnis: Anfragen können von uns nur bearbeitet werden, wenn uns vollständige Kontaktdaten mit Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer übermittelt werden. Eine Besichtigung wird nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 23220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Ausstattung und Details

Zentrumsnahes Mehrfamilienhaus | gemeinschaftliche Gartennutzung

- gepflegtes und geräumiges Treppenhaus
- großer Dielenbereich mit vielen Stellmöglichkeiten
- Küche mit ausreichend Platz für einen Esstisch
- schönes Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon/Loggia
- Elternschlafzimmer, großzügiger Schnitt
- 2 Kinderzimmer
- modernisierte Familienbad mit Dusche und Badewanne
- modernisierte Gäste-WC
- privater Kellerraum
- Garage

Objektnummer: 23220024 - 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 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: 23220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 129.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 23220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3 Gütersloh  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)