

Gütersloh – Innenstadt

Neubau Obergeschosswohnung | KfW 40 + QNG  
Qualifizierung | ca. 85 m<sup>2</sup> | 2ZKB | Balkon |  
Fahrstuhl | Carport | Zentrum

Objektnummer: 24220052

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 407.400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24220052 - 33330 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: 24220052 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24220052	Kaufpreis	407.400 EUR
Wohnfläche	ca. 85,32 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon
Baujahr	2025		
Stellplatz	1 x Carport, 12500 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 24220052 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 24220052 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

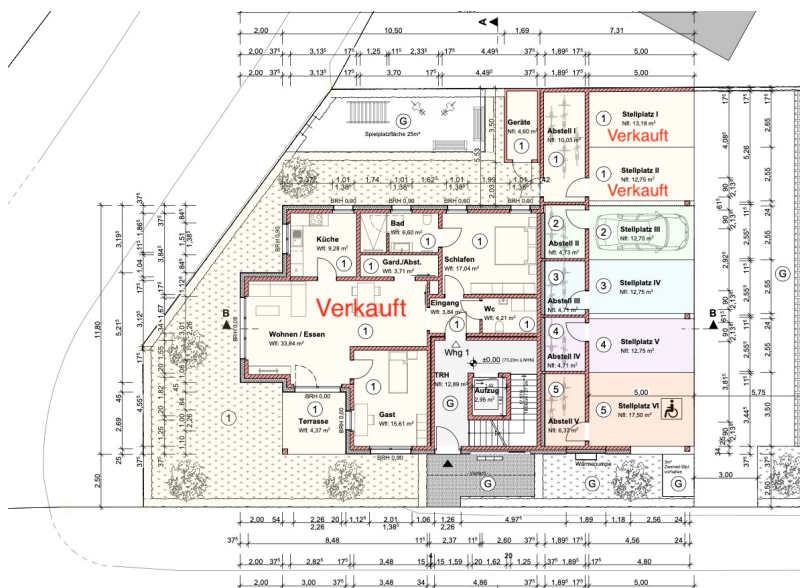
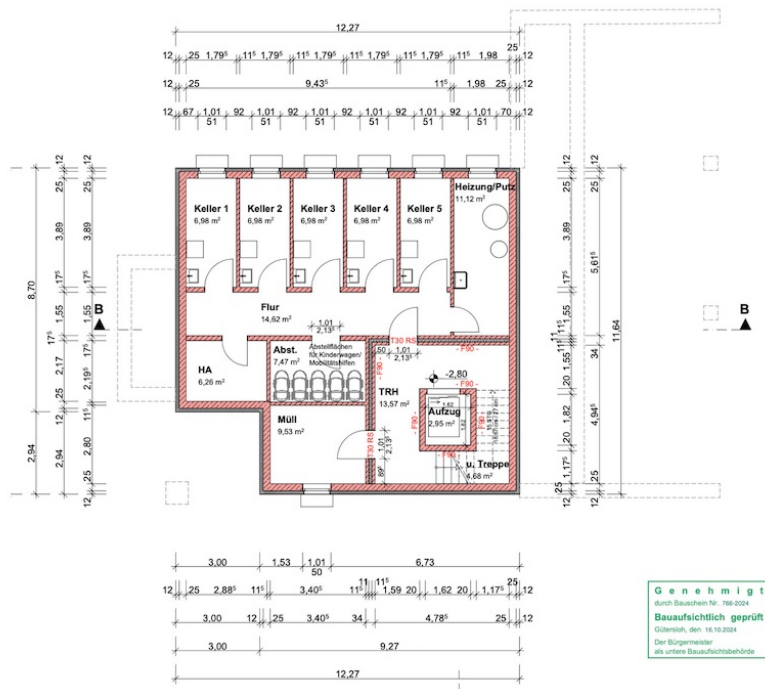
## Die Immobilie

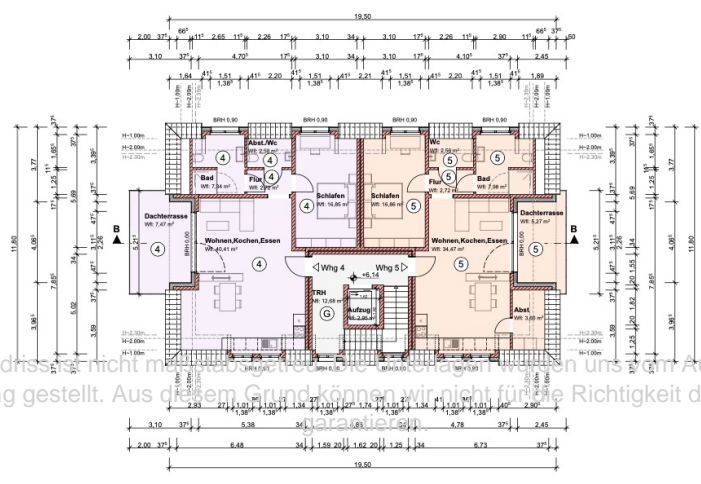
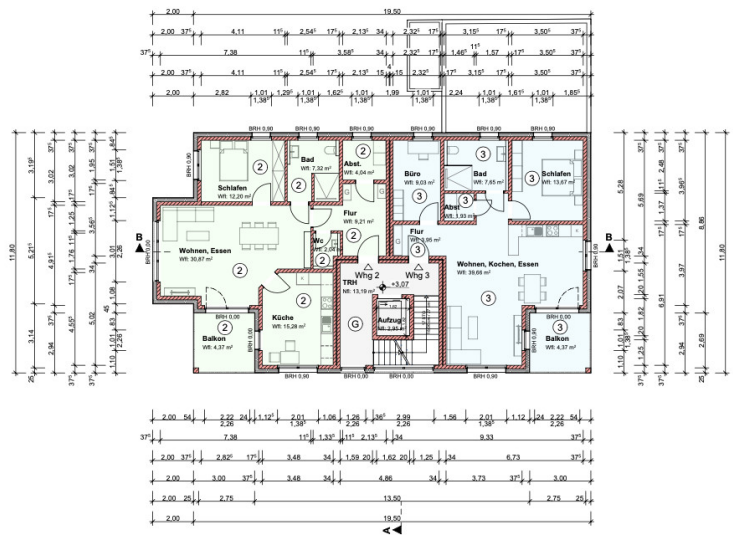




Objektnummer: 24220052 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

# Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Objektnummer: 24220052 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Philipp Schremmer Telefon: 05241 - 21 19 99 0 Mobil: 0176 - 60 48 77 39 Neubau Obergeschosswohnung | KfW 40 + QNG Qualifizierung | ca. 85,32m<sup>2</sup> | 2ZKB | Balkon | Fahrstuhl | Carport | Zentrum Gütersloh Innenstadtbereich: ca. 300 Meter bis zum Theater ca. 400 Meter bis zur Stadthalle ca. 1.000 Meter bis zur Fußgängerzone In diesem modernen 5-Familienhaus bieten wir Ihnen 5 barrierefreie, gut geschnittene und hochwertige Eigentumswohnungen mit Keller und überdachten Freiplätzen an. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen ca. 73 m<sup>2</sup> - 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügen jeweils über 2–3 Zimmer. Das Gebäude wird im hochwertigen und energieeffizienten KfW 40 Standard + QNG Qualifizierung erstellt und ist bis Ende 2025 bezugsfertig. Die Wohnungen eignen sich ideal für anspruchsvolle Eigennutzer oder Kapitalanleger. Zu der Obergeschosswohnung gehört 1 Stellplatz, der mit 12.500 € zusätzlich erworben wird. Sie möchten mehr Informationen? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin in unserem Büro. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können. Eine Besichtigung kann 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: 24220052 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Ausstattung und Details

Mit dieser Ausstattung können Sie rechnen:

- barrierearme Erreichbarkeit aller Wohnungen
- moderner Personenaufzug
- energieeffiziente Bauweise nach KfW 40 Standard + QNG Qualifizierung
- Fußbodenheizung mit Einzelsteuerung
- dreifach verglaste Fensterelemente
- zeitgemäß ausgestattete Badbereiche mit Wand- und Bodenfliesen
- private Parkplatzmöglichkeiten, zusätzlich zu erwerben
- privater Kellerraum mit Waschmaschinenanschluss
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- jeder Wohnung wird eine Terrasse, Balkon oder Loggia zugeordnet

**Objektnummer: 24220052 - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## Alles zum Standort

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: 24220052 - 33330 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: 24220052 - 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)