

Exposé

Dachgeschosswohnung in Gütersloh

Attraktive Kapitalanlage in Gütersloher Top-Lage



Objekt-Nr. OM-411973

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **157.000 €**

Ansprechpartner:
Nico Lamkemeyer

33330 Gütersloh
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	69,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese außergewöhnlich geräumige 2-Zimmer-Wohnung bietet mit ca. 69 m² Wohnfläche ein Platzangebot, das in dieser Größenordnung selten zu finden ist.

Gelegen in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Gneisenaustraße 31, überzeugt die Immobilie durch eine solide Massivbauweise und eine hervorragende Raumaufteilung.

Die Wohnung wurde bereits frisch renoviert (Wände und Böden) und erstrahlt in einem hellen, modernen Glanz. Ein absolutes Highlight ist das Badezimmer: Im Gegensatz zu vielen anderen Wohnungen dieser Art handelt es sich hier um ein helles Tageslichtbad mit Fenster. Es besticht durch eine optimale Aufteilung, viel Bewegungsfreiheit und eine angenehme Raumhöhe, hier gibt es keinen beengten „Dachgeschoss-Standard“. Das Bad befindet sich in einem sehr gepflegten Ursprungszustand und unterstreicht den wertigen Charakter der gesamten Wohnung.

Da die Wohnung aktuell bezugsfrei ist, bietet sie maximale Flexibilität: Sie eignet sich perfekt für den Selbstbezug oder als lukrative Kapitalanlage zur sofortigen Neuvermietung zum aktuellen Marktzins.

Ausstattungs-Details

Überdurchschnittliche Raumgröße:

69 m² verteilt auf zwei großzügig geschnittene Zimmer, ideal für individuelle Wohnträume.

Frisch renoviert:

Die Wohnung ist bezugsfertig vorbereitet (Malerarbeiten und Bodenbeläge neu).

Tageslicht-Badezimmer:

Großzügiges Bad mit Fenster, optimaler Aufteilung und überdurchschnittlicher Deckenhöhe.

Fenster-Modernisierung:

Hochwertiges Balkenelement aus 2013.

Dachflächenfenster aus 1998.

Die allgemeinen Fensterfronten im Haus wurden zwischen 2010 und 2014 erneuert.

Außenbereich:

Ein schöner Balkon lädt zum Verweilen im Freien ein.

Parken & Stauraum:

Ein eigener Außenstellplatz sowie ein privater Kellerraum sind Teil des Angebots.

Gemeinschaftsflächen:

Ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie ein separater Trockenkeller stehen zur Verfügung.

Ausstattung

Frisch renoviert (Ende 2025): Komplette Erneuerung der Bodenbeläge und Fußleisten sowie frischer Anstrich in der gesamten Wohnung.

Tageslicht-Badezimmer: Großzügiges Bad mit Fenster, optimaler Aufteilung.

Fenster-Modernisierung: * Hochwertiges Balkenelement aus 2013.

Dachflächenfenster aus 1998.

Allgemeine Fensterfronten im Haus zwischen 2010 und 2014 erneuert.

Balkon: Ein eigener Balkon steigert die Wohnqualität und bietet Platz zum Entspannen.

Stellplatz: Ein Außenstellplatz gehört direkt zur Wohnung.

Zusatzflächen: Eigener Kellerraum für zusätzlichen Stauraum.

Gemeinschaftsräume: Ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie ein separater Trockenkeller stehen zur Verfügung.

Technik: Beheizung erfolgt zuverlässig über eine Öl-Zentralheizung.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad

Sonstiges

Eckdaten für Investoren

Objekttyp: Großzügige Dachgeschosswohnung

Wohnfläche: ca. 69 m²

Zimmer: 2

Baujahr: 1972 (Massivbauweise)

Zustand: Frisch renoviert (12/2025) – Erstbezug nach Renovierung möglich

Fenster: Balkonelement (2013), Dachfenster (1998), Haus-Allgemein (2010–2014)

Status: Bezugsfrei / Leerstehend

Mietpotenzial: 750,- € Soll-Kaltmiete p.m.

Besonderheit: Großes Tageslichtbad & Stellplatz inklusive

Ihr Interesse ist geweckt?

Nutzen Sie diese Gelegenheit für eine sichere Investition in den Wohnstandort Gütersloh. Durch den Leerstand und die frische Renovierung zum Jahreswechsel 2025/2026 können Sie hier ohne Zeitverzug zum aktuellen Marktzins vermieten.

Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und beliebter Wohnlage im Norden von Gütersloh nur etwa 1–2 km vom Stadtzentrum entfernt. Der nahegelegene Mohns Park und das Nordbad bieten ideale Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Schulen und Bushaltestellen an der Kahlertstraße sind bequem zu Fuß erreichbar. Die A2 (Auffahrt Verler Straße) liegt rund 5,5 km entfernt.

Gütersloh zählt ca. 105.000 Einwohner und überzeugt durch eine starke Wirtschaftsstruktur mit Unternehmen wie Miele, Bertelsmann und Claas.

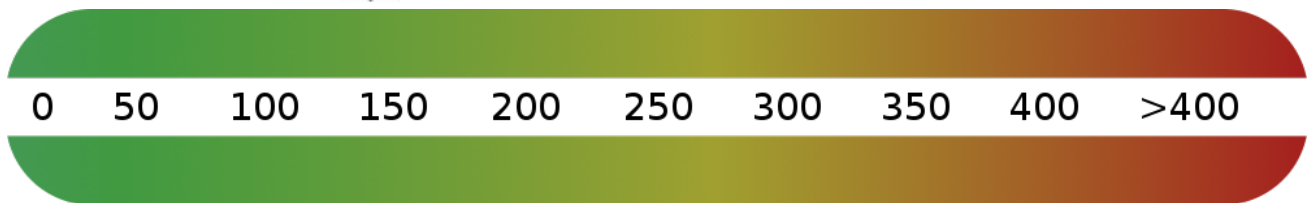
Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, viel Grün und ein attraktives Umfeld zum Wohnen und Leben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	143,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Grundrisse

