

Exposé

Wohnung in Gütersloh

Attraktive Kapitalanlage in Gütersloher Top-Lage



Objekt-Nr. OM-437061

Wohnung

Verkauf: **129.000 €**

Gneisenaustraße 31
33334 Gütersloh
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1972	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	50,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	gepflegt		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine attraktive 2-Zimmer-Etagenwohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in der Gneisenaustraße 31. Das im Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtete Gebäude besticht durch seine Beständigkeit und die zentrale Lage in Gütersloh.

Die ca. 50 m² große Wohnung bietet eine funktionale Raumaufteilung, die ideal auf die Bedürfnisse von Singles oder Paaren zugeschnitten ist. Ein besonderer Pluspunkt für Investoren: Wesentliche Bereiche der Wohnung wurden 2021 modernisiert. So präsentiert sich das Badezimmer in zeitgemäßem Design und auch die Bodenbeläge wurden im selben Zuge erneuert. Die Türen und Zargen befinden sich im charmanten Ursprungszustand, was der Wohnung eine solide, authentische Note verleiht.

Besonders hervorzuheben ist die energetische Aufwertung des Gebäudes: Sämtliche Fenster des Hauses wurden zwischen 2010 und 2014 bereits erneuert, was die langfristige Wertbeständigkeit der Immobilie unterstreicht. Das Objekt ist aktuell vermietet, was es zu einer unkomplizierten Option für Kapitalanleger macht.

Ausstattung

Ausstattungs-Details

Fenster-Modernisierung: Austausch aller Fenster im gesamten Haus zwischen 2010 und 2014.

Teil-Modernisierung (2021): Das Badezimmer wurde komplett erneuert (modernes Duschbad, innenliegend).

Bodenbeläge: Im Jahr 2021 wurden neue, pflegeleichte Böden verlegt.

Balkon: Ein eigener Balkon steigert die Wohnqualität und die Vermietbarkeit.

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.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Einbauküche

Sonstiges

Eckdaten für Investoren

Objekttyp: Etagenwohnung (1. OG)

Wohnfläche: ca. 50 m²

Zimmer: 2

Baujahr: 1972 (Massivbau)

Zustand: Gepflegt; Bad & Böden 2021 modernisiert; Fenster 2010–2014 erneuert.

Status: Vermietet (Ideal als Anlageobjekt)

Ihr Interesse ist geweckt?

Nutzen Sie diese Gelegenheit für eine sichere Investition in den Wohnstandort Gütersloh. Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Lage

Diese leerstehende 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.

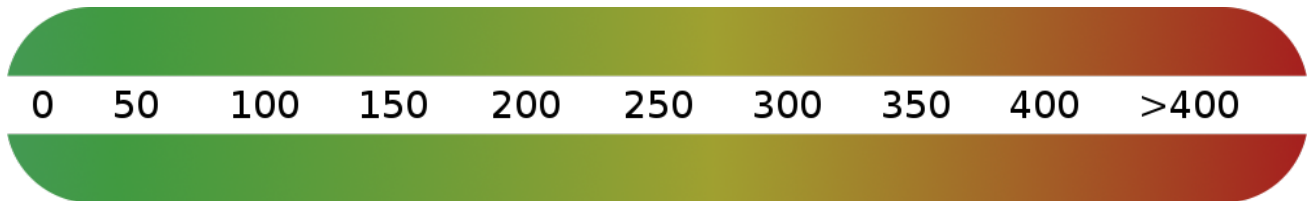
Die Stadt bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, viel Grün und ein attraktives Umfeld zum Wohnen und Leben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	130,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon

