

# Exposé

## Wohnung in Gütersloh

### Exklusive 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Einbauküche im Herzen von Gütersloh



Objekt-Nr. OM-454674

#### Wohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Fuhrmannsgasse 7  
33330 Gütersloh  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2010	Mietsicherheit	4.500 €
Zimmer	4,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.08.2026
Energieträger	Gas	Zustand	Neuwertig
Nebenkosten	160 €	Badezimmer	2
Heizkosten	150 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	80 €	Tiefgaragenplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügig geschnittene Wohnung im ersten Stock verfügt über eine gehobene Innenausstattung mit Markenprodukten. Alle Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Ab dem 01.02.2023 kann die Wohnung bezogen werden nach Absprache ggfs. auch eher.

Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC zählen neben vier lichtdurchfluteten Zimmern zu der Wohnung. Die Wohnung ist barrierefrei und lässt sich bequem über einen Fahrstuhl erreichen - auch direkt aus der Tiefgarage heraus.

Den Balkon mit optimaler Ausrichtung können Sie an sonnigen Tagen zum zweiten Wohnzimmer machen. Zur Wohnung gehört eine hochwertige Einbau-Küche von Nobilia (zzgl. 100 EUR monatlich), sodass Sie keine eigene Küche kaufen müssen. In der zum Objekt gehörenden Tiefgarage können Sie Ihr Auto bequem parken. Ein Kellerraum bietet genügend Stauraum für Ihr Hab und Gut.

## Ausstattung

- Echtholzparkett
- Solarenergie für Brauchwasser
- Wärmeschutzverglasung
- Einbauküche von nobilia mit E-Geräten (zzgl. 100 EUR monatlich)
- Tiefgarage
- Fahrstuhl
- Arbeitszimmer für's Homeoffice
- Haussprechanlage mit Videofunktion
- Erhöhter Schallschutz
- Badewanne und großzügige Dusche
- Gäste-WC
- Zugang auf den Balkon von zwei Zimmern
- Bangkirai-Holz auf dem Balkon
- Elektrische Raffstores
- Fahrradgarage und Außen-Abstellplatz
- Waschkeller
- Treppenhaus-Reinigung und Hausmeister-Service

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich direkt in der Gütersloher City in zweiter Reihe zur Einkaufszone und ist damit gleichzeitig sehr ruhig gelegen. Das exklusive 9-Parteienhaus liegt in der verkehrsberuhigten Straße ohne Autoverkehr zwischen der Moltkestraße und der Berliner Straße. Die Tiefgarage ist bequem mit dem PKW zu erreichen.

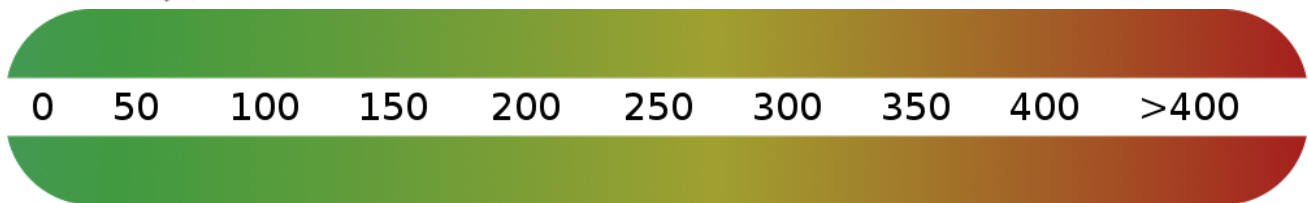
In Laufnähe befinden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einzelhandel, Wochenmarkt, Ärzte, Restaurants, Cafés und Bäckereien. Einige Modegeschäfte, Fitnessstudios, Buchhandlungen und Bars finden Sie ebenfalls vor Ort. Der Stadtpark und die Dalke sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	64,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Nein



## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Balkon



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

