

Exposé

Wohnung in Gütersloh

Hochwertig sanierte 5 Zi.- ETW in Gütersloh - Dachterrasse, Doppelgarage



Objekt-Nr. OM-473848

Wohnung

Verkauf: **370.000 €**

Ansprechpartner:
Gregor Baumgart

Herzebrocker Str. 88
33330 Gütersloh
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1952	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Neuwertig		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertigen Ausstattungsstandard. Das Haus wurde ab 2007 umfassend kernsaniert und bis 2021 laufend modernisiert – Elektrik, Leitungen, Heizung, Dämmung und Fenster wurden vollständig erneuert. Die moderne Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt ganzjährig für ein gesundes Raumklima und reduziert Wärmeverluste. Mit Gas-/Solartechnik erreicht das Gebäude die Energieeffizienzklasse B. Der Wohn-/Küchenbereich öffnet sich zum lichtdurchfluteten Wintergarten mit elektrischer Jalousie. Vier Schlafzimmer inkl. eines begehbaren Ankleidezimmers sowie ein hochwertiges Naturstein-Badezimmer mit Bidet runden das Angebot ab. Zwei eigene Kellerräume vorhanden. Ein besonderes Extra: Die massiv gemauerte Doppelgarage mit elektrischen Toren und Wallbox ist im Kaufpreis enthalten – ein Gegenwert von rund 50.000 €, den man in dieser Qualität selten dazubekommt.

Ausstattung

- ◆ Eigennutz oder Kapitalanlage. Auf Wunsch: Vermietung als 4er-WG wird vom Verkäufer organisiert – 2.000 € Miete/Monat, damit ab Tag eins cashflowpositiv vermietbar
- ◆ Hochwertige gemauerte Doppelgarage + Stellplatz mit Wallbox inklusive – allein ein Gegenwert von rund 50.000 €
- ◆ Großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 112 m² im 1. Obergeschoss
- ◆ Vier flexible Schlafzimmer – ideal für Familien, Homeoffice, Gäste oder WG
- ◆ Kernsaniert 2007–2021 · technisch auf Neubauniveau
- ◆ Energieeffizienzklasse B · Endenergiewert 52 kWh/m²a (Gas + Solar)
- ◆ Fußbodenheizung · Lüftung mit Wärmerückgewinnung · Zentralstaubsauger
- ◆ Wintergarten mit elektrischer Jalousie · Einbauküche inklusive
- ◆ Nur 4 Einheiten im Haus – ruhige, überschaubare Gemeinschaft

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Verkauf direkt vom Eigentümer ohne Provision.

Lage

- ◆ & Schule in Geknähe
- ◆ Supermarkt, Apotheke, Post & Bank ca. 1 km
- ◆ Bushaltestelle ca. 300 m · Bahnhof & Autobahn gut erreichbar
- ◆ Gütersloh – starker Wirtschaftsstandort (Bertelsmann, Miele u. a.)

mit konstanter Nachfrage nach WG-Zimmern durch Pendler, Azubis

& Berufseinsteiger

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	52,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Außen 2

Exposé - Galerie



Rückwärtig mit Dachterrasse



Küche mit Essplatz

Exposé - Galerie



Badezimmer Naturstein



Schlafen 1

Exposé - Galerie



Schlafen 1



Ankleide oder Büro

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 4



Flur