

## Etagenwohnung in Gütersloh

**Eigennutz oder Kapitalanlage: schöne Eigentumswohnung in zentrumsnaher Lage!**



Wir ♥ Immobilien



**Keine Käuferprovision!**

**Objekt-Nr. 3154**

**Etagenwohnung**

Verkauf: **229.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Speckenheuer  
Telefon: 05246 9297380

33334 Gütersloh  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1991
Zimmer	3,00
Wohnfläche	83,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Gas
Übernahme	ab Datum

Übernahmedatum	01.11.2024
Zustand	gepflegt
Badezimmer	1
Heizung	Zentralheizung



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

In netter Nachbarschaft von Gütersloh, nur etwa 2 km vom Zentrum entfernt, können wir Ihnen diese herrliche Etagenwohnung aus dem Jahr 1991 zum Kauf anbieten.

Die Wohnung befindet sich in einem massiv erbauten und verklinkerten Dreifamilienhaus im 1. Obergeschoss. Die Wohnung ist aktuell noch vermietet und wird zum 01.11.2024 bezugsfrei. Hier stehen alle Möglichkeiten offen: Kapitalanlage oder Eigennutz!

Die ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche teilen sich auf in ein helles Bad mit Wanne und Dusche, ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein lichtdurchflutetes Wohn-/Esszimmer mit Zugang auf den Balkon sowie eine Küche mit praktischem Abstellraum.

Ein Stellplatz für Ihr Auto in der eigenen Garage, ein eigener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich genutzter Wasch-/Trockenkeller und ein Fahrradkeller runden dieses attraktive Angebot ab.

Sprechen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Innenbesichtigungstermin mit uns. Gerne verraten wir Ihnen alle Details in einem persönlichen Gespräch.

## Ausstattung

Schöner Balkon, helles Bad mit Wanne und Dusche, Abstellraum neben der Küche, eigene Garage, eigener Kellerraum, gem. Wasch-/Trockenkeller, gem. Fahrradkeller, noch vermietet (ab 01.11.2024 bezugsfrei)

Angaben zum Energieausweis:

Verbrauchsausweis: 86,6 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gashzg. (BJ 2013), BJ 1991, Kl. C

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

An Werktagen bemühen wir uns, Ihre Anfrage immer innerhalb von mind. 24 Stunden beantworten zu können. Sollte Ihre Anfrage einmal nicht innerhalb dieser Zeit beantwortet sein, bitten wir Sie, erneut Kontakt zu uns aufzunehmen.

Alles Weitere finden Sie unter [www.smk.immobilien](http://www.smk.immobilien)

## Lage

Diese Eigentumswohnung befindet sich in ruhiger, aber dennoch zentrumsnaher Lage von Gütersloh. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe und sind schnell erreicht. Bis zur Innenstadt von Gütersloh sind es nur wenige Minuten. Auch die Autobahnauffahrt auf die A2 ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet einen idealen Anschluss an den Fernverkehr.

Entfernungen:

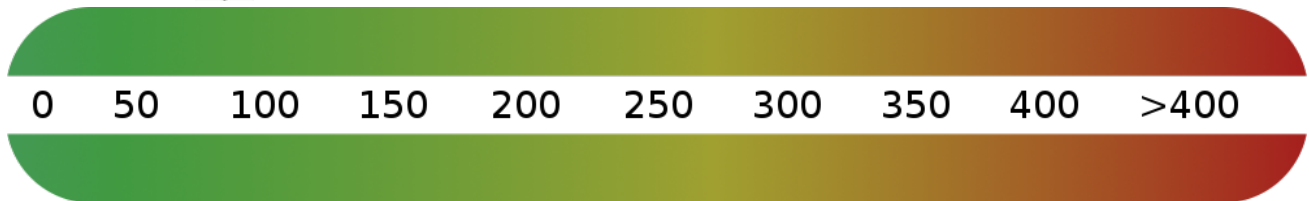
Gütersloh-Zentrum: ca. 2 km; Rheda-Wiedenbrück: ca. 6 km; Verl: ca. 12 km; Rietberg: ca. 13 km; Bielefeld: ca. 21 km

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	86,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Seitenansicht

# Exposé - Galerie



Seitenansicht



Frontansicht

# Exposé - Galerie



Garage (Mitte)



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer (Archivbild bauglei)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Archivbild baugl)



Bad (Archivbild baugleiche Woh)



# Exposé - Galerie



Bad (Archivbild baugleiche Woh



Küche (Archivbild baugleiche W

# Exposé - Galerie

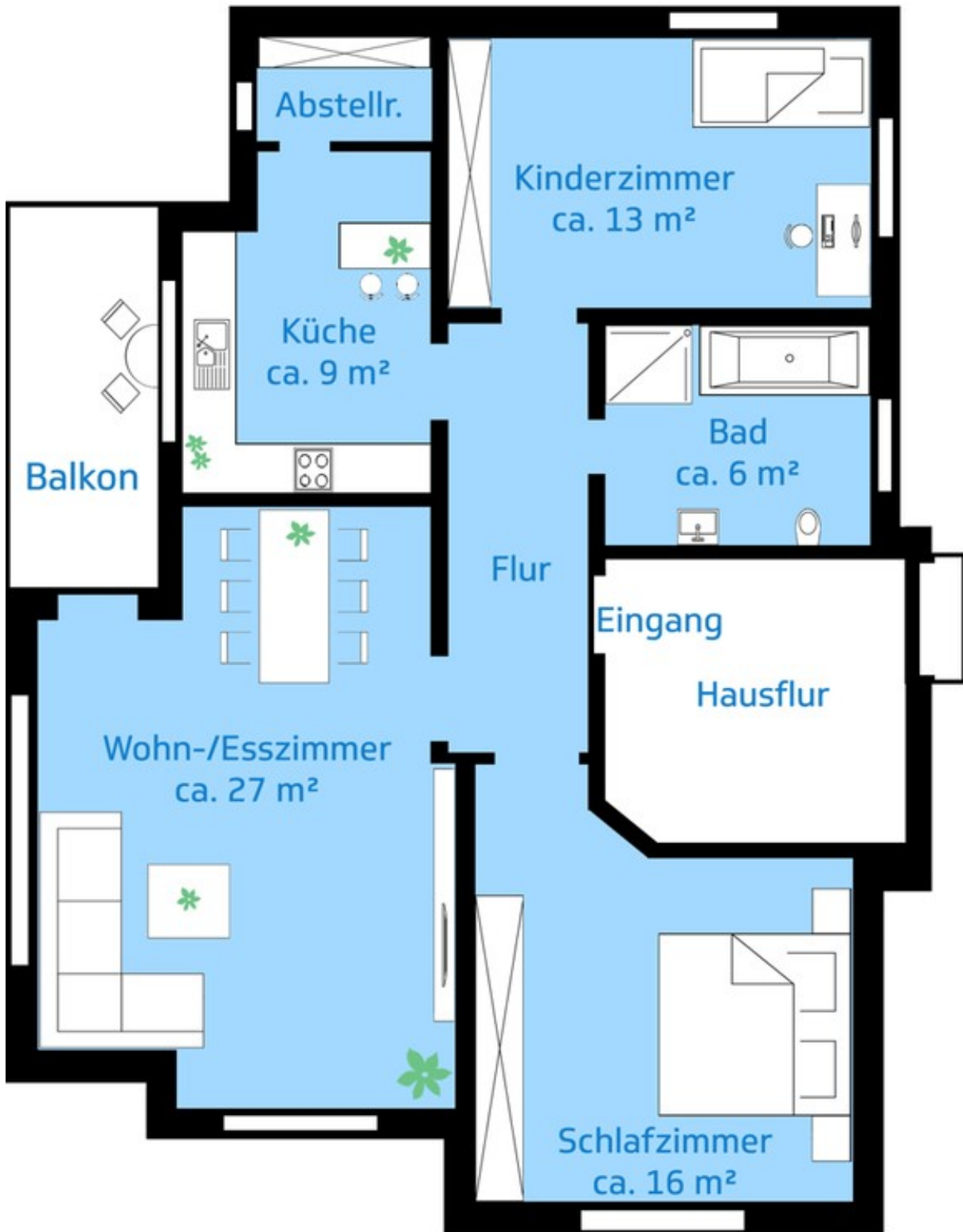


Kinderzimmer (Archivbild baugl)



Flur (Archivbild baugleiche Wo

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss