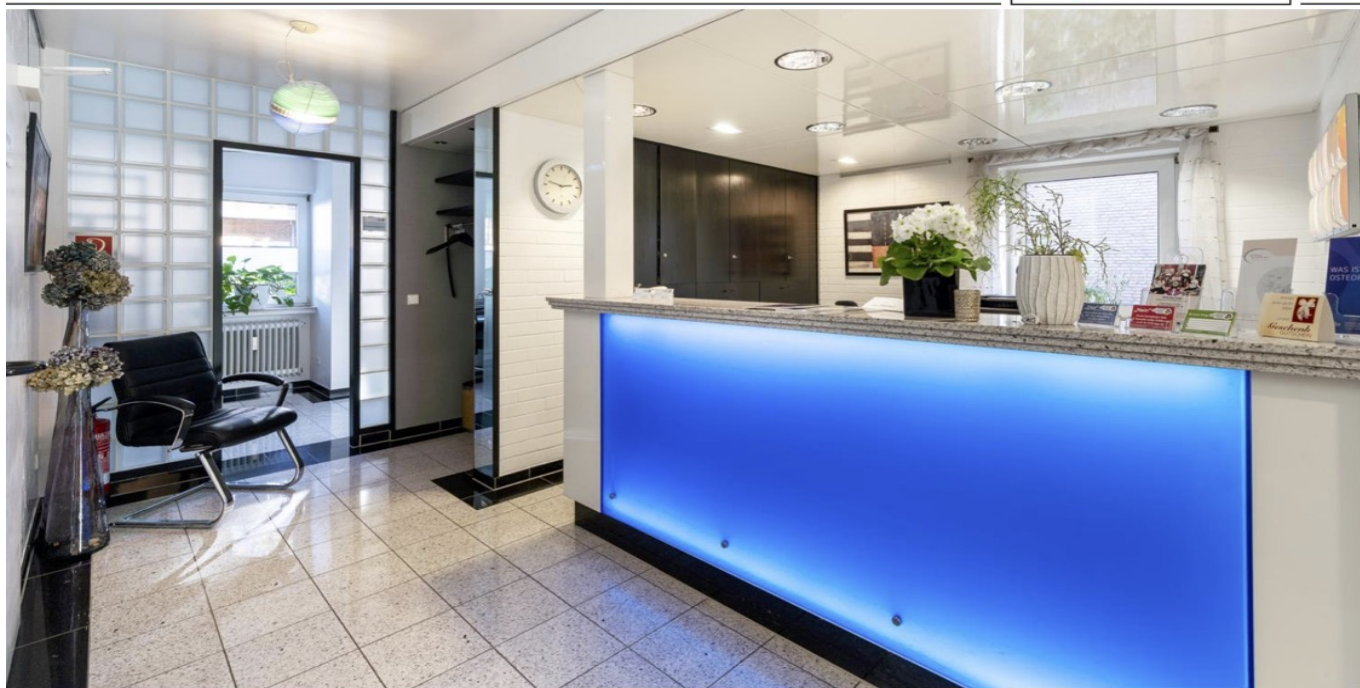


Gütersloh – Innenstadt

Investment Nähe Stadtpark I ca. 460 m² vermietbare Fläche I 6 Carportstellplätze

CODICE OGGETTO: 25220012A



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 m² • SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 m²

CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25220012A
Superficie netta	ca. 162 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	6 x Carport, 3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.300.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Superficie commerciale	ca. 460 m ²
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 460 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	15.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	148.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

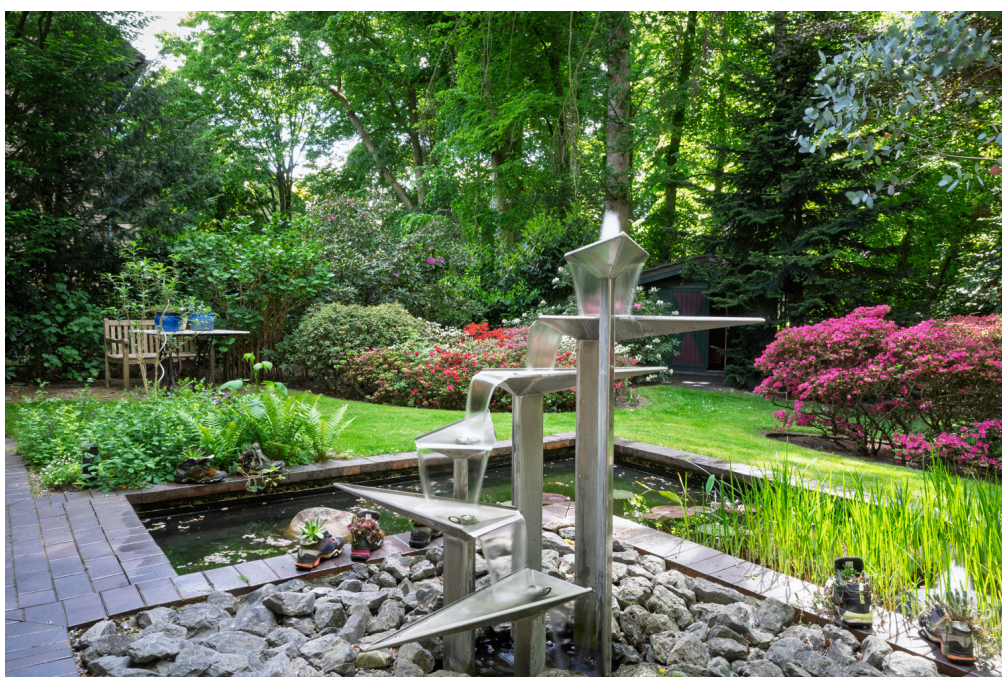
CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Erfassender Energieverbrauch des Gebäudes: **148,4 kWh/(m²·a)** Registriernummer: NW-2025-00573368 3

Energieverbrauch

Trübungssemissionen: 35,8 kg CO₂-Äquivalent (m³·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **148,4 kWh/(m²·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **183,2 kWh/(m²·a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: **148,4 kWh/(m²·a)**

Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieträger 1	Primärenergieverbrauch (kWh)	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Korrekturen
15.09.2021	30.09.2024		Erds gas E	1,10	172039	---	172039	1,26
15.09.2021	30.09.2024		Warmwassererwärmung	1,10	33077	33077	---	

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie 1

Die niedrigsten ermittelten Vergleichswerte basieren auf Gebäuden, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Verbrennen im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Form oder Nachweise behafteten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m²) nach dem GEG, die in Abhängigkeit von der Größe der Gebäude, der klimatischen Energieverbrauchs dieses Gebäudes sowie insbesondere wegen der Witterungsverläufe und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2 Abgrenzung nach Gebäudenutzfläche, Wohnfläche oder Wohnfläche in kWh
3 GEG: Gebäudeenergiegesetz, MfU: Musterformulare
Hilfsmittel: GEG: Gebäudeenergiegesetz 1.1



CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut & Julian Daut

Büro: 05241 - 211 99 90

Investment Nähe Stadtpark | ca. 460 m² vermietbare Fläche | 6 Carportstellplätze

Herzlich willkommen zu einer einzigartigen Investitionschance.

Dieses im Jahr 1980 errichtete Wohn- und Geschäftshaus besticht durch seine Lage und Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich auf einem etwa 620 m² großen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Etagen- und Raumaufteilung, die sowohl privaten als auch geschäftlichen Nutzungen entgegenkommt.

Die großzügige Wohnung von ca. 162 m² Wohnfläche erstreckt sich über drei Ebenen. Treten Sie ein und genießen Sie:

Die offene Küche verbunden mit dem großzügigen Wohn-Essbereich lassen keine Wünsche offen. Bodentiefe Fenster bieten Ihnen einen traumhaften Blick in den wunderschönen Garten und verbinden das Innen und Außen auf schönste Weise. Ein Marmorkamin sorgt für wohlige und angenehme Wärme. Lassen Sie mit einem Glas Wein den Tag auf der großen Balkonterrasse ausklingen.

Über eine Marmortreppe im Wohnbereich erreichen Sie die zweite Wohnebene. Dort erwarten Sie zwei helle und lichtdurchflutete Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen Balkon.

Weiter geht es über die innenliegende Marmortreppe in den Spitzboden. Dort erwartet Sie ein weiteres Tageslichtbad sowie ein großzügiger Wohnraum.

Besonderes Augenmerk liegt auf der vermietbaren Praxisfläche im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, die sich derzeit auf insgesamt ca. 298 m² erstreckt und aktuell drei Praxen beherbergt. Diese bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für verschiedenste Praxiszweige und garantieren durch ihre zentrale Lage eine gute Sichtbar- und Erreichbarkeit.

Die Praxis im Erdgeschoss umfasst ca. 185 m², die im Obergeschoss ca. 60 m² und die

Praxis im Dachgeschoss ca. 52 m². Die beiden kleinen Praxen sind aktuell vermietet. Die große Praxis im Erdgeschoss wird von den Eigentümern selbst betrieben.

Ein weiteres Highlight sind die großzügigen Außenanlagen, die ausreichend Platz für drei freie Parkplätze sowie sechs Carportstellplätze bieten. Diese sind ideal für Mitarbeiter, Kunden oder Besucher und stellen einen deutlichen Mehrwert dar, besonders in urbaner Umgebung, wo Parkflächen oft knapp sind.

Die Lage des Hauses bietet eine hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz sowie eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen.

Das Zusammenspiel von Wohn- und Praxisbereich macht diese Immobilie zu einer interessanten Option für Käufer, die sowohl ein privates Zuhause als auch eine Praxis oder Praxen in einem Objekt suchen.

Dieses Objekt war im Ursprung ein Haus mit 6 Wohneinheiten nach WEG geteilt. Eine notarielle Teilungserklärung liegt vor.

Es stehen Ihnen sechs Carportstellplätze sowie drei freie PKW-Stellplätze zur Verfügung. Ebenfalls finden Sie Fahrradständer direkt vor dem Haus.

Interessenten sind eingeladen, sich ein persönliches Bild von dieser vielseitigen Immobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns bitte, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können.

Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Dettagli dei servizi

Das dürfen Sie erwarten:

- Baujahr 1980
- Grundstück ca. 620 m²
- massive Bauweise
- Praxis im Erdgeschoss - ca. 185 m²
- Praxis im Obergeschoss - ca. 60 m²
- Praxis im Dachgeschoss - ca. 52 m²
- Gasheizung aus 1990
- Kunststofffenster
- Wohnung über 3 Ebenen - Wohnfläche ca. 162 m²
- moderner und hochwertiger Wohnbereich
- teilweise Marmor- und Granitböden
- hochwertige große Küche
- Marmor-Kamin im Wohnbereich
- sechs Carportstellplätze
- drei freie PKW-Stellplätze
- Keller

Alle genannten Angaben wurden uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt und basieren auf dessen Informationen. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Anzeige übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der gemachten Angaben.

ERDGESCHOSS PRAXIS

- Flur
- Treppenhaus
- Empfang
- Sprechzimmer - I
- Sprechzimmer - II
- Behandlung - I
- Behandlung - II
- Büro
- Küche
- WC
- Garderobe

OBERGESCHOSS PRAXIS

- Eingang/Flur
- Behandlung - I

- Behandlung - II

- Wartezimmer

- WC

OBERGESCHOSS WOHNUNG

- Diele

- Wohn/Essbereich

- Küche

- Gäste-WC

- Balkon-Terrasse mit elektrischer Markise

- Marmortreppe in das Dachgeschoss

DACHGESCHOSS WOHNUNG

- Flur

- 2 Schlafzimmer

- Tageslichtbad mit Dusche

- Abstellraum

- Balkon

- Marmortreppe zum Spritzboden

DACHGESCHOSS PRAXIS

- Flur

- Sprechzimmer - I

- Sprechzimmer - II

- Wartezimmer

- WC

- Abstellraum

SPITZBODEN WOHNUNG

- Studio

- Tageslichtbad mit Badewanne

KELLERGESCHOSS

- Heizungsraum

- Waschkeller

- Abstellraum

- 8 Kellerräume

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Tutto sulla posizione

Gütersloh, ein starker Standort in Ostwestfalen.

Erleben Sie diese Stadt als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsstandort.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung.

Die ansässigen Unternehmen stellen rund 55.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann, Tönnies, Beckhoff, Nobilia, Nagel und Claas sind weltweit bekannt.

Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Golf, Tennis, Reiten oder Wandern stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Von hier aus können Sie eindrucksvolle Ausflüge in den nahegelegenen Teutoburger Wald, in den Gartenschaupark Rietberg, in die Flora Westfalica in Rheda-Wiedenbrück, ins Theater in Gütersloh oder in die OWL Arena in Halle (Westf.) sowie an viele andere besondere Orte machen - Entschleunigung ist hier anregend leicht!

Die naheliegenden Städte der Umgebung erreichen Sie zeitnah, in ca. 30 Minuten Bielefeld und in ca. 40 Minuten Paderborn. Die Autobahnen A2 und A 33 liegen wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das Umland. Der nächstgelegene Flughafen ist der etwa 45 Kilometer von Gütersloh entfernte Flughafen Paderborn / Lippstadt.

Das Gütersloher Stadtgebiet verfügt über ein gut ausgebautes Stadtbusnetz. Der Hauptbahnhof ist mit einer guten Verbindung an den Nah- und Fernverkehr angeschlossen.

CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 148.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistersauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com