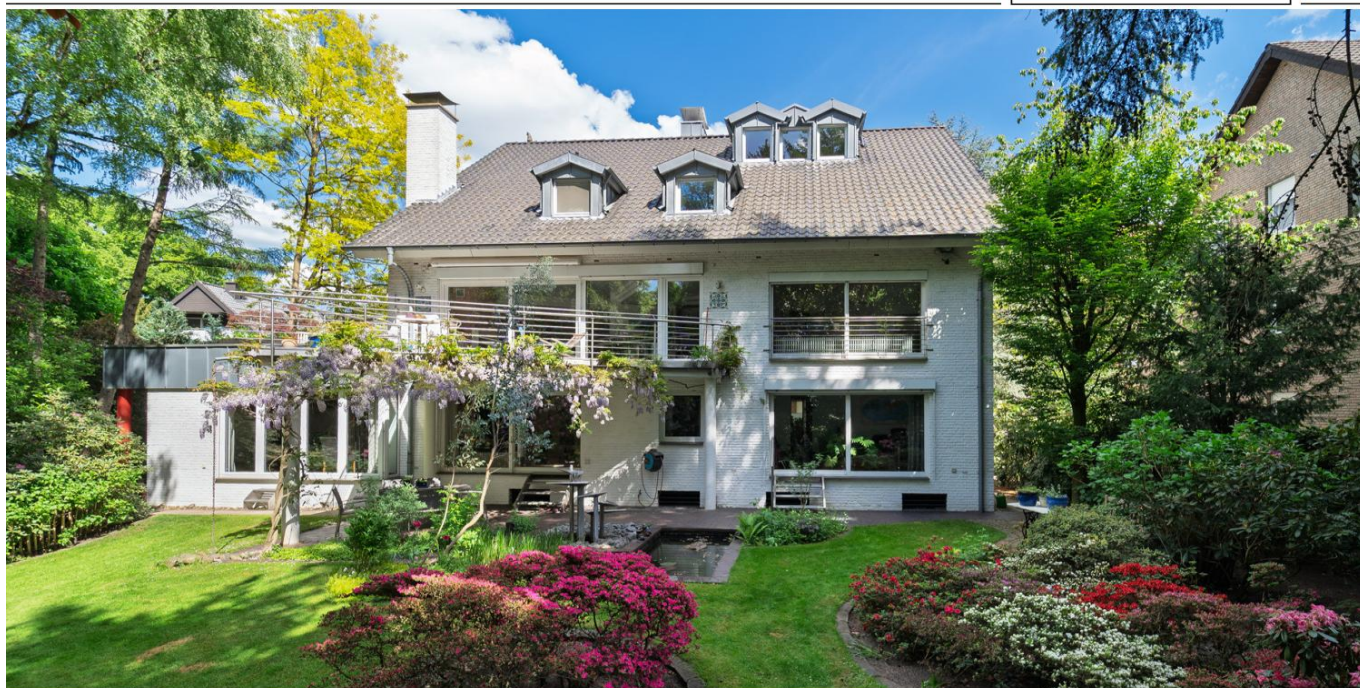


Gütersloh – Innenstadt

# Mehrfamilienhaus | Stadtparknähe | vermietbare Fläche ca. 460 m<sup>2</sup> | teilweise vermietet | 6 Carports

CODE DU BIEN: 25220012C



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 1.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 460 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 620 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25220012C                               |
| Surface habitable      | ca. 460 m²                              |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Pièces                 | 15                                      |
| Salles de bains        | 2                                       |
| Année de construction  | 1980                                    |
| Place de stationnement | 6 x Abri de voitures, 3 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.300.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace locatif               | ca. 460 m²                                                                |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon     |

CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.02.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 148.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | E                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1980                      |

CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut & Julian Daut

Büro: 05241 - 211 99 90

Mehrfamilienhaus | Stadtparknähe | vermietbare Fläche ca. 460 m<sup>2</sup> | teilweise vermietet |  
6 Carportstellplätze

Ursprünglich erbaut als 6 Familienhaus - vermietbare Flächen  
ca. 460 m<sup>2</sup> - entstanden hier 3 Praxen und eine großzügige Wohnung. Die beiden Praxen  
sind vermietet. Eine Umnutzung der große Praxis im Erdgeschoss, um Wohnraum zu  
generieren ist machbar. Dieses Objekt, mit 6 Wohneinheiten ist nach WEG geteilt. Eine  
notarielle Teilungserklärung liegt vor.

Dieses im Jahr 1980 errichtete Wohn- und Geschäftshaus besticht durch seine Lage und  
Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich auf einem etwa 620 m<sup>2</sup> großen  
Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Etagen- und Raumaufteilung, die  
sowohl privaten als auch geschäftlichen Nutzungen entgegenkommt.

Die großzügige Wohnung von ca. 162 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, die im Obergeschoss ca. 60 m<sup>2</sup> und die Praxis im Dachgeschoss ca. 52 m<sup>2</sup>. 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.

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.

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.

CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Détails des commodités

Das dürfen Sie erwarten:

- Baujahr 1980
- vermietbare Flächen ca. 460 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 620 m<sup>2</sup>
- massive Bauweise
- Praxis im Erdgeschoss - ca. 185 m<sup>2</sup>
- Praxis im Obergeschoss - ca. 60 m<sup>2</sup>
- Praxis im Dachgeschoss - ca. 52 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche (Wohnung des Eigentümers) ca. 162 m<sup>2</sup>
- Gasheizung aus 1990
- Kunststofffenster
- Wohnung über 3 Ebenen - Wohnfläche ca. 162 m<sup>2</sup>
- moderner und hochwertiger Wohnbereich
- teilweise Marmor- und Granitböden
- hochwertige große Küche
- Marmor-Kamin im Wohnbereich
- sechs Carportstellplätze
- drei freie PKW-Stellplätze
- Keller

### 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.

CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 148.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)