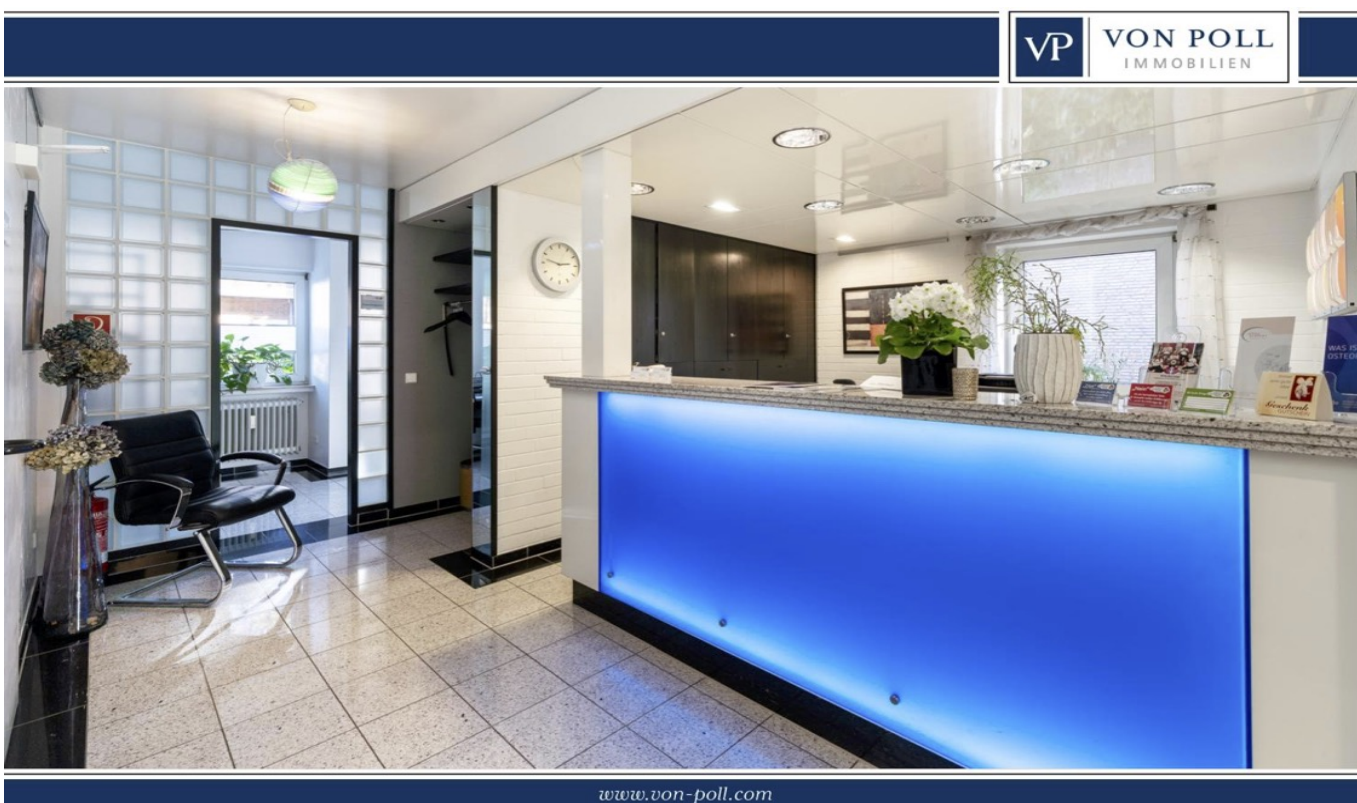


Gütersloh - Innenstadt

# Hochwertiges Wohn-/Praxisgebäude | ca. 460 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche | 9 PKW-Stellplätze | Stadtpark

Objektnummer: 25220012A



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

**KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 620 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25220012A	Kaufpreis	1.290.000 EUR
Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>	Büro/Praxen	Praxisfläche
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1980		
Stellplatz	6 x Carport, 3 x Freiplatz		
		Gesamtfläche	ca. 460 m <sup>2</sup>
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 460 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	148.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.02.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

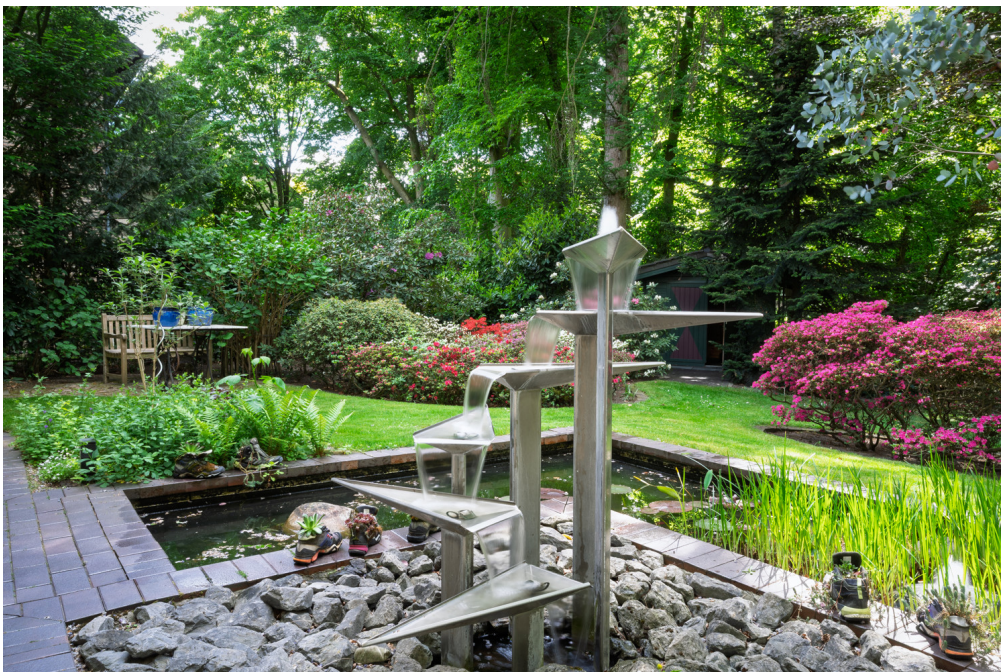
Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## Die Immobilie



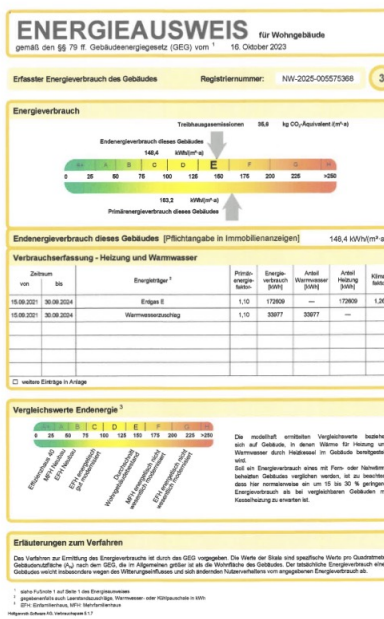
Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

# Die Immobilie



**Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Julian Daut

Büro: 05241 – 211 99 90

Hochwertiges Wohn-/Praxisgebäude | ca. 460 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche | 9 PKW-Stellplätze | Stadtpark

Herzlich willkommen zu einer attraktiven Investitionschance.

Dieses im Jahr 1980 errichtete Wohn-/Praxisgebäude überzeugt durch seine Lage und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 620 m<sup>2</sup> großen Grundstück und bietet eine durchdachte Etagen- und Raumaufteilung, die sowohl privaten als auch gewerblichen Ansprüchen gerecht wird.

Die großzügige Wohnung mit 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, lässt keine Wünsche offen. Bodentiefe Fenster eröffnen einen traumhaften Blick in den gepflegten Garten und verbinden Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise. Ein Marmorkamin sorgt für angenehme Wärme. Lassen Sie den Tag mit einem Glas Wein auf der großzügigen Balkonterrasse ausklingen.

Über eine Marmortreppe im Wohnbereich erreichen Sie die zweite Wohnebene. Hier stehen Ihnen zwei helle Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad zur Verfügung.

Eines der Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon.

Über die innenliegende Marmortreppe gelangen Sie in den Spitzboden. Dort befinden sich ein weiteres Tageslichtbad sowie ein großzügiger Wohnraum.

Besonderes Augenmerk gilt der vermietbaren Praxisfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit insgesamt ca. 298 m<sup>2</sup>, die aktuell drei Praxen beherbergt. Die Flächen bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Fachrichtungen und profitieren von einer guten Sichtbarkeit sowie Erreichbarkeit.

Die Praxis im Erdgeschoss umfasst ca. 185 m<sup>2</sup>, im Obergeschoss ca. 60 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoss ca. 52 m<sup>2</sup>. Die beiden kleineren Praxen sind derzeit vermietet, während die Praxis im Erdgeschoss von den Eigentümern selbst genutzt wird.

Ein weiteres Highlight sind die Außenanlagen mit drei freien PKW-Stellplätze sowie sechs Carportstellplätze. Diese bieten komfortable Parkmöglichkeiten für Mitarbeiter, Kunden und Besucher und stellen insbesondere in zentraler Lage einen erheblichen Mehrwert dar.

Die Lage des Hauses bietet eine sehr gute Anbindung an das Verkehrsnetz sowie eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen.

Die Kombination aus Wohn- und Praxisbereich macht diese Immobilie besonders attraktiv für Käufer, die Wohnen und Arbeiten in einem Objekt vereinen möchten.

Ursprünglich handelte es sich um ein Haus mit sechs Wohneinheiten, das nach WEG geteilt wurde. Eine notarielle Teilungserklärung liegt vor.

Neben den sechs Carportstellplätzen stehen Ihnen drei freie PKW-Stellplätze zur Verfügung. Fahrradständer befinden sich direkt vor dem Haus.

Alle Angaben wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt und beruhen auf dessen Informationen. Eine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität kann nicht übernommen werden.

Interessenten haben die Möglichkeit, sich im Rahmen einer Besichtigung ein persönliches Bild dieser vielseitigen Immobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns hierzu gerne.

Bitte beachten Sie, dass ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Telefonnummer berücksichtigt werden können.

Eine Besichtigung erfolgt nur mit Finanzierungsbestätigung. Bei Bedarf stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

**Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten:

- Baujahr 1980
- 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>
- 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

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

#### KELLERGECHOSS

- 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.

**Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Weitere Informationen

### 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 Handelsregisterauszugs, 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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