

Gütersloh - Innenstadt

# BETONGOLD im Zentrum von Gütersloh | 6 Wohneinheiten | ca. 356 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Objektnummer: 26220042



**KAUFPREIS: 765.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 356 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 537 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

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

Objektnummer: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26220042	Kaufpreis	765.000 EUR
Wohnfläche	ca. 356 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Zimmer	18	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1952	Modernisierung / Sanierung	2025
		Bauweise	Massiv
		Vermietbare Fläche	ca. 356 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	219,40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.01.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

# Die Immobilie

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer: NW-2024-004882196      **2**

---

**Energiebedarf**      Treibhausgasemissionen    55,9    kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (qm<sup>-1</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes    219,4    kWh/m<sup>2</sup>a

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes    548,4    kWh/m<sup>2</sup>a

**Angaben gemäß GEG<sup>1</sup>**

Endenergiebedarf    kWh/m<sup>2</sup>a     Standard nach DIN EN ISO 9696-4:2019  
 bei Bau<sup>2</sup>    219,4    kWh/m<sup>2</sup>a    Anforderungswert    219,4    kWh/m<sup>2</sup>a     Keiner nach DIN EN ISO 9696-4  
 Energieeffiziente Qualität der Gebäudehülle<sup>3</sup>     Keiner nach § 10 Absatz 4 GEG  
 bei Bau<sup>2</sup>    219,4    kWh/m<sup>2</sup>a    Anforderungswert    219,4    kWh/m<sup>2</sup>a     Erreicht

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]    219,4 kWh/m<sup>2</sup>a

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 1 GEG

Art	Deckungsanteil	Anteil der Primärenergie
	%	%
	%	%
	%	%
	%	%
Summe	%	%

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>**

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 15 GEG sind eingehalten.  
 Die Anforderungen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG, die Anforderungen nach § 15 GEG werden um ... % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung ... %

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

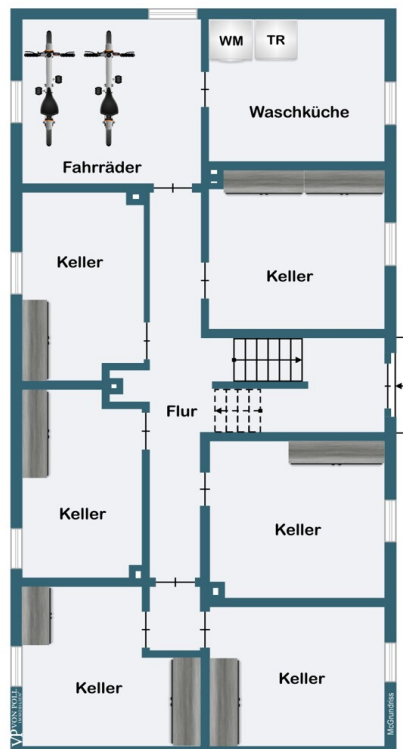
Dieser GEG-Bau ist Berechnung gemäß dem Gebäudeenergieausweis-Verfahren zu, das im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen könnte. Insbesondere wegen der unterschiedlichen Berechnungsverfahren bei den angegebenen Werten keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Berechnungswertendatensätze der Berechnungswerte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m<sup>2</sup>), die im Nennwert größer ist als die Werte für das Gebäude.

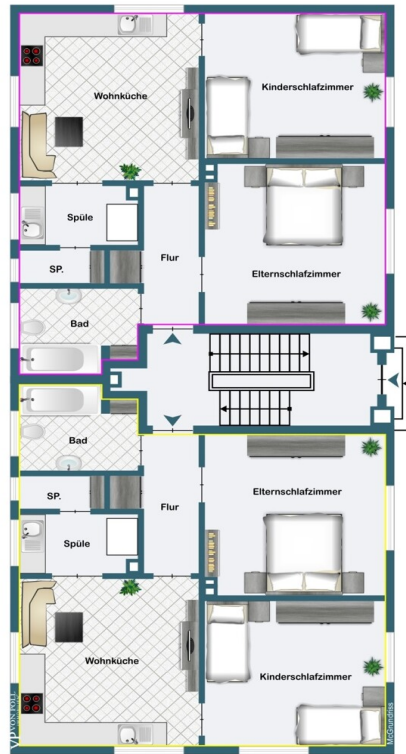
Hilfszettel Software-AL Energieausweis-1008-10.2.1

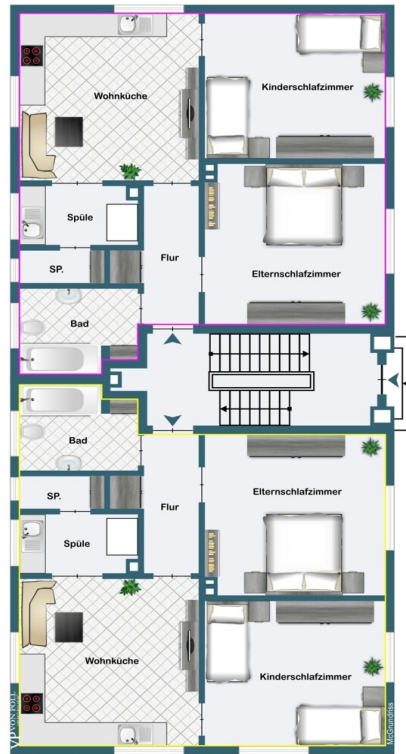


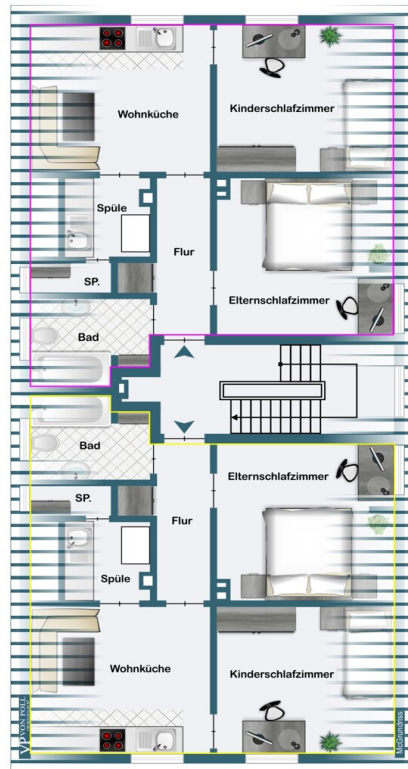
Objektnummer: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Laura Stolke

Büro: 05241 - 21 19 99 0

**BETONGOLD im Zentrum von Gütersloh | 6 Wohneinheiten | ca. 356 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1952 stellt eine attraktive Kapitalanlage mit weiterem Wertsteigerungspotenzial dar. Auf einem ca. 537 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich sechs voll vermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 356 m<sup>2</sup>. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 51.408€, wodurch die Immobilie bereits heute eine solide Ertragsbasis bietet.

Die bereits getätigten Instandhaltungsmaßnahmen umfassen Arbeiten an der Außenhülle und der Haustechnik, darunter die Fassadenrenovierung und den Brennertausch der Gasheizung (2011/2012), die Erneuerung der Hebeanlage (2013) sowie eine neue Hauseingangstür (2025). Im Innenbereich wurden der Flurbereich (2017) sowie vier der sechs Wohneinheiten anlassbezogen modernisiert: Hierzu zählen Badmodernisierungen im EG und OG rechts (2014), Renovierungen im DG links (2010/2017) sowie punktuelle Austausche von Heizkörpern und Zimmertüren zwischen 2013 und 2020.

Da das Gebäude altersbedingten Renovierungs- und Modernisierungsbedarf aufweist, richtet sich dieses Angebot gezielt an Investoren, die den Wert der Immobilie durch anstehende Sanierungen aktiv und nachhaltig steigern möchten.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als werthaltiges Anlageobjekt mit stabilem Cashflow, langfristiger Vermietungsperspektive und interessanten Wertschöpfungsmöglichkeiten. Durch ein bereits vorliegendes Restnutzungsdauergutachten kann ein erhöhter AfA-Satz von 7,14 % steuerlich geltend gemacht werden.

Für Investoren, die eine solide Bestandsimmobilie mit nachhaltiger Ertragskraft und zusätzlichem Optimierungspotenzial suchen, bietet dieses Mehrfamilienhaus eine überzeugende Investitionsmöglichkeit in einem bewährten Wohnsegment.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Mehrfamilienhaus persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

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.**

**Objektnummer: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## **Ausstattung und Details**

**BETONGOLD im Zentrum von Gütersloh | 6 Wohneinheiten | ca. 365 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
AUF EINEN BLICK**

- **Baujahr 1952**
- **massive Bauweise**
- **Grundstück ca. 537 m<sup>2</sup>**
- **Wohnfläche insgesamt ca. 356 m<sup>2</sup>**
- **6 Wohneinheiten - vollvermietet**
- **Jahresnettokaltmiete beträgt 51.408€**
- **Gaszentralheizung aus 1998**
- **Durch ein Restnutzungsdauergutachten AfA bei 7,14%**

**Bereits durchgeführte Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen:**

- **2010 / 2011: Renovierung der Wohnung im Dachgeschoss links, sowie Austausch des Dachfensters im Flur**
- **2011 / 2012: Komplette Fassade neu verputzt und gestrichen / Erneuerung des Heizungsbrenners der Gaszentralheizung**
- **2013: Austausch von vier Heizkörpern im Gebäude / Erneuerung der Hebeanlage im Waschkeller zur Abwasserableitung**
- **2014: Modernisierung der Bäder/WCs in den Wohnungen EG rechts und OG rechts**
- **2015: Erneuerung der Zimmertüren in der Wohnung EG rechts**
- **2017: Erneuerung des Laminatbodens in der Wohnung DG links / Neuanstrich der Außentür sowie vollständige Renovierung des Flurbereichs**
- **2020: Austausch des Heizkörpers im Badezimmer der Wohnung EG links**
- **2025: Einbau einer neuen Hauseingangstür**

**AUFTEILUNG:**

- **EG-Wohnungen links und rechts jeweils ca. 65m<sup>2</sup>**
- **OG-Wohnungen links und rechts jeweils ca. 65m<sup>2</sup>**
- **DG-Wohnungen links und rechts jeweils ca. 48m<sup>2</sup>**

**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: 26220042 - 33330 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 59.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann, Tönnies, Beckhoff, Nobilia, Nagel, Hörmann, Storck 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: 26220042 - 33330 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 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.

**Objektnummer: 26220042 - 33330 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)**