Gütersloh – Innenstadt

# Gründerzeit-Villa als Mehrfamilienhaus im Stadtpark von Gütersloh | 4 Wohneinheiten | ca. 342 m²

***Objektnummer: 25220079***

**KAUFPREIS:** 1.050.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 343 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 1.848 m²

**Objektnummer: 25220079 - 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: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25220079 |
| Wohnfläche | ca. 343 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 1907 |
| Stellplatz | 4 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.050.000 EUR |
| Haus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Endenergie-verbrauch | 77.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 02.09.2029 | Energie-Effizienzklasse | C |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1973 |

**Objektnummer: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

# Ein erster Eindruck

**Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:**
**Philipp Schremmer & Laura Stolke**
**Telefon: 05241 - 21 19 99 0**

**Gründerzeit-Villa als Mehrfamilienhaus im Stadtpark von Gütersloh | 4 Wohneinheiten | ca. 343 m² Wohnfläche**

**Diese repräsentative Gründerzeit-Villa aus dem Jahr 1907 steht in einer ruhigen 1-A-Lage in Gütersloh und zeichnet sich durch ihren historischen Charakter und eine geschlossene, harmonische Gesamterscheinung aus.**
**Auffällige Proportionen, originale Einbauten und ein vorhandener Kamin verleihen den Innenräumen eine warme, gediegene Atmosphäre. Diese Liegenschaft bewahrt sichtbare Spuren seiner Entstehungszeit und vermittelt ästhetische Kontinuität trotz späterer Eingriffe.**
**Die Lage kombiniert Privatsphäre mit guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur und unterstreicht so die ruhige Wohnqualität des Ensembles.**

**Das Gebäude wurde ursprünglich 1907 errichtet, 1945–1946 wiederaufgebaut und in den Jahren 1973–1976 in ein Mehrfamilienhaus umgestaltet. Die Wohnfläche beträgt ca. 342,57 m² bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.848 m².**

**Aktuell ist die Liegenschaft mit vier Wohneinheiten vollständig vermietet. Zwei Fertiggaragen wurden 1973 errichtet, zusätzliche Stellplätze sind vor dem Haus vorhanden. Die Heizungsanlage wurde 2023 erneuert (Gasheizung, Erdgas leicht), was die technische Infrastruktur des Hauses deutlich modernisiert hat.**

**Die erhaltenen Einbauten und die historische Substanz prägen das Erscheinungsbild und geben Raum für eine behutsame Fortführung des ursprünglichen Charakters, zugleich erlauben die vorhandenen technischen Erneuerungen Flexibilität bei Nutzung und Betreuung des Objekts. Das großzügige Grundstück eröffnet Möglichkeiten für Garten- und Außenbereichsgestaltung sowie private Rückzugsflächen.**

**Ausführliche Unterlagen stellen wir Ihnen gerne bei eine Termin in unserem Büro Gütersloh zur Verfügung.**

**Sie sind ebenso begeistert wie wir? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Kennenlernen mit Ihnen!**

**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: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

# Ausstattung und Details

**AUF EINEN BLICK:**
**1A-Lage | Gründerzeit-Villa als Mehrfamilienhaus im Stadtpark von Gütersloh**
**- Baujahr 1907, Wiederaufbau ca. 1945-1946, Umbau zum Mehrfamilienhaus ca. 1973-1976**
**- Wohnfläche ca. 342,57 m²**
**- Grundstück ca. 1.848 m²**
**- Heizungsanlage Gas (Erdgas leicht) 2023**
**- 4 vermietete Wohneinheiten**
**- 2 Balkone**
**- Errichtung 2x Fertiggaragen 1973**
**- Freiplätze vor dem Haus**
**- 1945 erlitt das Haus einen Bombenschaden, Dachkonstruktion und das in Fachwerk ausgeführte Obergeschoss wurde zum großen Teil zerstört**
**- 1945-1947 Wiederaufbau in den damaligen Zustand**
**- Modernisierung und Umbau 1973-1976 Umbau in ein Mehrfamilienhaus**
**Derzeit liegen die aktuellen Nettomieteinnahmen inkl. Garagenmieten bei rund 2.533,00 € / monatlich.**
**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: 25220079 - 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 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 das Gerry Weber Stadion in Halle 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: 25220079 - 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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.**

**Objektnummer: 25220079 - 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**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**