

Gütersloh

Außergewöhnliche barrierefreie Immobilie

Objektnummer: 21220013



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m² • ZIMMER: 6

Objektnummer: - 21220013 - 33330 Gütersloh

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

Objektnummer : 21220013 - 33330 Gütersloh

Auf einen Blick

Objektnummer	21220013	Kaufpreis	339.000 EUR
Wohnfläche	ca. 143 m ²	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung		
Zimmer	6		
Baujahr	1980	Modernisierung / Sanierung	2015
Stellplatz	1 x Carport, 4 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 153 m ²
		Ausstattung	Gäste-WC

Objektnummer: 21220013 - 33330 Gütersloh

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	GAS	Energieinformationen	VERBRAUCH
Energieausweis gültig bis	05.03.2029	Endenergieverbrauch	98.00 kWh/m²a
Befuerung	Gas	Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 21220013 - 33330 Gütersloh

Die Immobilie



Objektnummer: 21220013 - 33330 Gütersloh

Die Immobilie



Objektnummer: 21220013 - 33330 Gütersloh

Die Immobilie



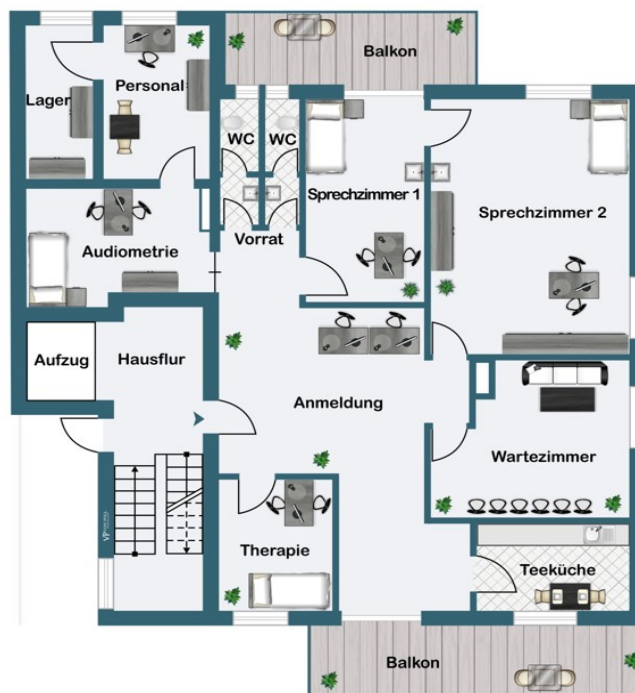
Objektnummer: 21220013 - 33330 Gütersloh

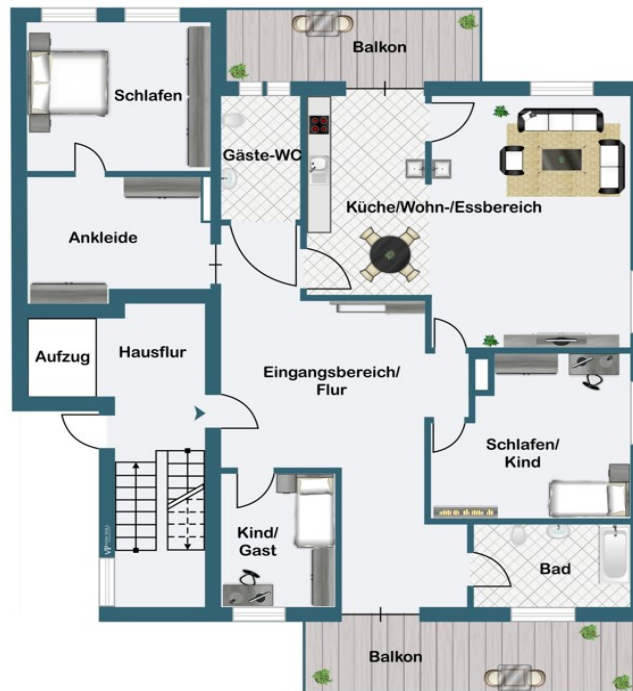
Die Immobilie



Objektnummer: 21220013 - 33330 Gütersloh

Grundrisse





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

Objektnummer: 21220013 - 33330 Gütersloh

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut 0176 - 60 48 77 39
GROßZÜGIG - ZENTRAL - BARRIEREFREI Urbane ca. 144 m² unweit kleiner Naturoasen. Sie betreten dieses großzügig aufgeteilte Teileigentum im 1. OG ohne eine Stufe gelaufen zu sein und stehen dann in Ihrem geräumigen Flur- und Garderobenbereich. Dieser Raum eignet sich hervorragend um viele Stauräume zu schaffen, bei einer Besichtigung werden Sie sehen wie es gemeint ist. Zurzeit wird das Eigentum als Chiropraxis genutzt und kann nach Rücksprache mit dem Bauamt als eigenständige Wohneinheit bezogen werden. Gleich rechts neben der Eingangstür befindet sich ein kleines Zimmer, das als Kinder / Gäste oder/und als Büro dienen kann. Angrenzend an diesem Raum befindet sich die Küche mit Zugang zu einem der beiden Balkone (Ist-Zustand). Geradezu von der Eingangstür erreichen Sie drei Zimmer, hier würde sich anbieten eine Wand, nach statischer Prüfung, zu entfernen und einen ansprechenden Wohn- Essbereich entstehen zu lassen. Der Räumlichkeiten ließen auch zu, die Küche zu integrieren, somit könnte man der ursprünglichen Küche einen anderen Nutzen geben. Hier gelangen Sie auf den zweiten Balkon, der in den Garten zeigt, ruhige angenehme Stunden mit kurzen Wegen in die Küche sind gegeben. Das verbleibende Zimmer wäre ein weiteres Kinder-oder Schlafzimmer. Zur Zeit gibt es zwei Gäste-WCs im linken Flurbereich, auch da gibt es verschiedene Möglichkeiten - durch kleinere Umbauten könnte man z. B. in einem der Gäste-WCs seine Waschmaschine und den Trockner unterbringen oder man macht aus den beiden Gäste-WCs ein großes und baut vielleicht noch ein Dusche ein. Zuletzt gibt es zur linken Seite, von den Eingang ausgehend, eine Ankleide mit angrenzendem Schlafzimmer. Auch da gibt es verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, wird eine Ankleide nicht gebraucht, könnte dort ebenso ein Büro entstehen. Zusätzliche Abstellflächen erhalten Sie durch Ihren Kellerraum. Parkplatzprobleme werden Sie nicht mehr haben, zu dieser Immobilie gehören 4 Stellplätze und ein Carport, die, wenn nicht benötigt, gut vermietet werden können. Sie erreichen die Innenstadt in 5 - 10 Minuten zu Fuß und in nur wenigen Fußminuten erreichen Sie unseren wunderschönen Stadtpark. Wir haben Sie begeistert? Dann freuen wir uns darauf Sie kennenzulernen und Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie live und in Farbe vorzustellen.

Objektnummer: 21220013 - 33330 Gütersloh

Ausstattung und Details

- 2 überdachte Balkone
 - Fahrstuhl
- 4 Stellplätze im Hof
 - 1 Carport
- 143,57 m² Teileigentum
- barrierefrei durch kleinen Umbau
 - Gäste WCs mit Fenster
 - Ankleidebereich
- Gästezimmer und / oder Büro
 - 2-3 Schlafzimmer
 - Kaminanschluss möglich
 - große Fenster
- sehr großer Flur/Garderoben- u. Eingangsbereich
 - Kellerraum
- Ist-Zustand: 6 Räume & Küche & 2 Gäste-WCs

Objektnummer: 21220013 - 33330 Gütersloh

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 46.000 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: 21220013 - 33330 Gütersloh

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 21220013 - 33330 Gütersloh

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3 Gütersloh
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com