

Gütersloh

# Zentrumsnahe Kanzlei- oder Praxisflächen auf ca. 144 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 21220014



• KAUFPREIS 339.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 0 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6

Objektnummer: - 21220014 - 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 : 21220014 - 33330 Gütersloh

## Auf einen Blick

|               |                            |                            |  |
|---------------|----------------------------|----------------------------|--|
| Objektnummer  | 21220014                   | Kaufpreis                  | 339.000 EUR  |
| Dachform      | Satteldach                 | Büro/Praxen                |  |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung          | Provision                  | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Zimmer        | 6                          | Modernisierung / Sanierung | 2015   |
| Baujahr       | 1980                       | Bauweise                   | Massiv   |
| Stellplatz    | 1 x Carport, 4 x Freiplatz | Ausstattung                | Gäste-WC   |

Objektnummer: 21220014 - 33330 Gütersloh

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 21220014 - 33330 Gütersloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 21220014 - 33330 Gütersloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 21220014 - 33330 Gütersloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 21220014 - 33330 Gütersloh

## Die Immobilie





Objektnummer: 21220014 - 33330 Gütersloh

## Die Immobilie



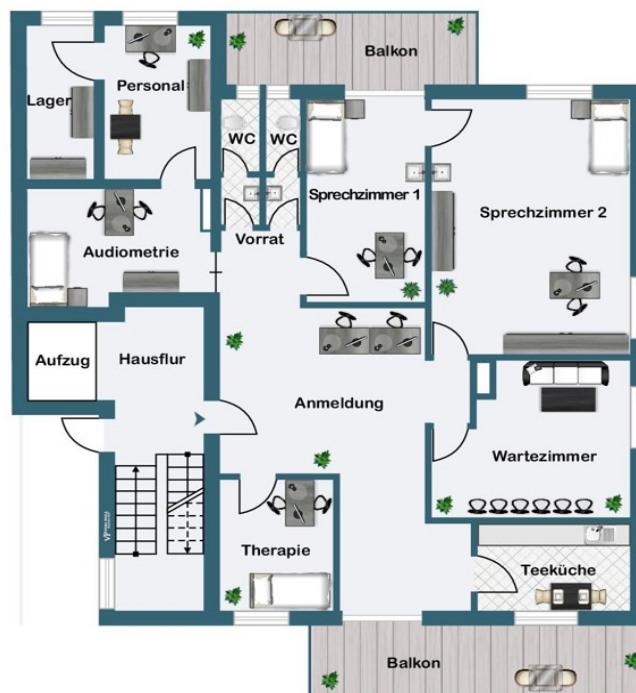
Objektnummer: 21220014 - 33330 Gütersloh

## Die Immobilie



Objektnummer: 21220014 - 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: 21220014 - 33330 Gütersloh

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut 0176 - 60 48 77 39 Praxis - barrierefrei - 5 Stellplätze - zentrale Lage Die Praxis, mit einer Größe von ca. 144 m<sup>2</sup> ist aufgeteilt auf 6 Räume und einem großen Empfangsbereich mit Anmeldung und Teeküche. Verwirklichen Sie sich hier den Traum einer eigenen Praxis. Zurzeit wird diese geräumige Immobilie als Chiropraxis genutzt - vielleicht wollten Sie sich bereits länger Ihren Wunsch erfüllen - möglich ist fast alles - Kanzlei, Praxis, Marketing ... oder oder oder !!! Hier ist Ihre Chance - zum greifen nah! Barrierefrei gelangen Ihre Patienten bequem mit dem Fahrstuhl in Ihre Praxis. Das großzügig geschnittene Teileigentum bietet Ihnen einiges an Gestaltungsspielräumen, wenn die Aufteilung für Sie nicht passt.. Zu dem Angebot gehören 2 Gäste- WCs, die Empfangstheke, eine Teeküche/- und Aufenthaltsraum für Sie und Ihre Mitarbeiter und 5 Stellplätze im Hof zur bequemen Anfahrt ohne Parkplatzsuche. Sie erreichen die Innenstadt, den Riegerpark und den Stadtpark in weniger als einem 10 minütigen Fußmarsch, d.h. man kann in der Mittagspause auch mal kurz die Seele baumeln lassen und entspannen oder in die Stadt, um Erledigungen zu tätigen. Für eine kurze Verschnaufpause nutzen Sie die beiden Balkone. Wir haben Sie begeistert? Dann freuen wir uns darauf Sie kennenzulernen, gerne zeigen wir Ihnen die Immobilie live und in Farbe.

**Objektnummer: 21220014 - 33330 Gütersloh**

## **Ausstattung und Details**

- 2 überdachte Balkone
  - Fahrstuhl
- 4 Stellplätze im Hof
  - 1 Carport
- 143,57 m<sup>2</sup> Teileigentum
  - barrierefrei
- Gäste WCs mit Fenster
- Kaminanschluss möglich
  - große Fenster
- großer Empfangsbereich
  - Kellerraum
- Ist-Zustand: 6 Räume & Küche & 2 Gäste-WCs

Objektnummer: 21220014 - 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: 21220014 - 33330 Gütersloh

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2029. Endenergieverbrauch beträgt 98.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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: 21220014 - 33330 Gütersloh

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

**Philipp Schremmer**

---

**Berliner Straße 3 Gütersloh**  
**E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)**

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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