

**Gütersloh - Innenstadt**

Investment property near the city park | Approx.  
460 m<sup>2</sup> of rentable space | 6 carport parking  
spaces

**Property ID: 25220012**



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

**PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 620 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## At a glance

Property ID	25220012	Purchase Price	1.290.000 EUR
Living Space	ca. 162 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1980	Construction method	Solid
Type of parking	6 x Car port, 3 x Outdoor parking space	Rentable space	ca. 460 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	148.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.02.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## The property



Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## The property



Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## The property



Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## The property



**Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## A first impression

This property is presented to you by: Reinhold Daut & Julian Daut Office: +49 5241 211 99 90 Investment near the city park | approx. 460 m<sup>2</sup> lettable area | 6 carport parking spaces Welcome to a unique investment opportunity. This residential and commercial building, constructed in 1980, impresses with its location and potential uses. The property sits on a plot of approximately 620 m<sup>2</sup> and boasts a well-designed floor plan and layout suitable for both private and commercial use. The spacious apartment, with approximately 162 m<sup>2</sup> of living space, extends over three levels. Step inside and enjoy: The open-plan kitchen, connected to the generous living and dining area, leaves nothing to be desired. Floor-to-ceiling windows offer breathtaking views of the beautiful garden, seamlessly blending indoors and outdoors. A marble fireplace provides cozy warmth. Unwind with a glass of wine on the large balcony terrace at the end of the day. A marble staircase in the living area leads to the second living level. There you will find two bright, light-filled bedrooms and a bathroom with natural light. One of the bedrooms has a balcony. An internal marble staircase leads to the attic, where you will find another bathroom with natural light and a spacious living area. A particular highlight is the rentable office space on the ground floor, first floor, and attic, which currently comprises approximately 298 m<sup>2</sup> and houses three medical practices. This space offers versatile usage options for various medical specialties and, thanks to its central location, guarantees excellent visibility and accessibility. The ground floor practice comprises approximately 185 m<sup>2</sup>, the first floor practice approximately 60 m<sup>2</sup>, and the attic practice approximately 52 m<sup>2</sup>. The two smaller practices are currently rented. The larger ground floor practice is operated by the owners themselves. Another highlight is the spacious grounds, which offer ample room for three open parking spaces and six carport spaces. These are ideal for employees, clients, or visitors and represent a significant added value, especially in urban environments where parking spaces are often scarce. The property's location offers excellent

access to the transportation network and convenient access to shopping, educational, and recreational facilities. The combination of residential and commercial space makes this property an attractive option for buyers seeking both a private home and a medical practice or offices in one building. Originally, this property was a house with six residential units, divided according to the German Condominium Act (WEG). A notarized declaration of division is available. Six carport parking spaces and three additional open parking spaces are provided. Bicycle racks are also located directly in front of the building. All information provided was supplied to us by our client and is based on their information. While we have taken the utmost care in preparing this advertisement, we cannot guarantee the completeness, accuracy, or timeliness of the information provided. Interested parties are invited to view this versatile property in person. Please contact us to arrange a viewing appointment. Please understand that we can only process written inquiries that include your full address and phone number. Viewings can only take place with proof of financing. Should you require assistance with this, we would be happy to put you in touch with our colleagues at VON POLL FINANCE.

**Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Details of amenities

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

### 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

#### KELLERGESCHOSS

- 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.

**Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## All about the location

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.

**Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 148.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

### 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.

**Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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