

Gütersloh - Innenstadt

Central residential and commercial building | approx. 372 m² lettable area | long-term lease, ground floor

Property ID: 24220058b



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 276 m² • ROOMS: 8.5 • LAND AREA: 251 m²

Property ID: 24220058b - 33330 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: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

At a glance

Property ID	24220058b
Living Space	ca. 276 m ²
Rooms	8.5
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1970
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	790.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Commercial space	ca. 96 m ²
Rentable space	ca. 372 m ²
Equipment	Terrace, Balcony

Property ID: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	216.40 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	08.01.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

The property



Property ID: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

The property



Property ID: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

The property



Property ID: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

The property



Property ID: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

A first impression

This property is presented to you by: Reinhold Daut & Julian Daut Telephone: +49 5241 211 99 90 Central residential and commercial building | approx. 372 m² lettable area | long-term lease Ground floor The location in the heart of Gütersloh makes this property a unique opportunity. This attractive residential and commercial building in a convenient downtown location offers diverse usage options across four floors and is interesting for investors, property developers, and owner-occupiers alike. The established sports and leisure store on the ground floor comprises approx. 96 m² of retail space and includes a separate WC. In addition, there is an approx. 49 m² basement area available, offering further storage space. The retail space has been leased since 2006 and benefits from its prestigious location and large storefront. The garage is an integral part of the retail space lease. Apartment No. 1 on the 1st floor (right side) comprises two rooms including a balcony on approx. 54 m². On the second floor is the impressive Apartment 2, which spans approximately 221 m² across three floors. A particular highlight is the spacious entrance area, where the skylight provides additional natural light, creating a bright and inviting atmosphere. Apartments 1 and 2 are currently vacant and available for immediate occupancy. To make this property more attractive and investor-friendly, we would be pleased to present our floor plan concepts to you personally. Has this promising investment opportunity piqued your interest? Then we look forward to meeting you. Please understand that only written inquiries with a complete address and telephone number can be processed. Viewings are only possible 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: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Details of amenities

AUFTEILUNG:

KELLERGESCHOSS

Mieterkeller (zugehörig zur Wohnung 1): ca. 10 m²

Ladenkeller (zugehörig zum Ladenlokal): ca. 49 m²

Privater Keller (zugehörig zur Wohnung 2): ca. 56 m²

Heizungs- & Technikraum

ERDGESCHOSS

Ladenlokal ca. 96 m² (inklusive WC)

1. OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 1: ca. 54 m² (Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer mit Badewanne, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon)

Wohnung Nr. 2 (zugehörig zur Wohnung im 2. und 3. Obergeschoss): ca. 42 m²
(Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Badezimmer mit Dusche, Gäste-WC, Balkon)

2. OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 2: ca. 92 m² (Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon)

DACHGESCHOSS

Wohnung Nr. 2: ca. 87 m² (Galerie, Wohnzimmer, Esszimmer, Loggia, Balkon)

PARKMÖGLICHKEITEN

Garage ca. 42 m²

Zwei Einstellplätze seitlich neben der Garage

Wohnung Nr. 1 & Nr. 2 weisen derzeit Leerstand auf und können jederzeit vermietet werden.

Die aktuelle Nettokaltmiete des Ladenlokals beläuft sich auf 2.000,00 € p.M. (inkl. Garage).

Die Garage ist fester Bestandteil des Mietvertrages vom Ladenlokal.

Aufgrund des Zustandes der Wohnungen Nr. 1 & 2 und der aktuellen Wohnfläche von ca. 276 m² sehen wir ein Mietpreis von 8,00 €/m² als realistisch.

Eine Soll - Nettokaltmiete könnte sich auf ca. 4.288,00 € inkl. 2 Stellplätze zu jeweils 40,00€ p.M. belaufen.

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: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

All about the location

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: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 216.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24220058b - 33330 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com