

Gütersloh – Innenstadt

## Beautiful property with existing building in a prime location in Gütersloh | near Heidewald Stadium

Property ID: 25220051

RESERVIERT



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

**PURCHASE PRICE: 405.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 105 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 900 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25220051 - 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: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## At a glance

Property ID	25220051
Living Space	ca. 105 m²
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1936
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	405.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Demolition property
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC

Property ID: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	451.70 kWh/m²a
Energy certificate valid until	08.10.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1937



Property ID: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## The property



Property ID: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## The property





Property ID: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## The property





Property ID: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## The property





Property ID: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## The property





Property ID: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## The property





Property ID: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## The property



Property ID: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## A first impression

This property is presented to you by: Reinhold Daut & Julian Daut Telephone: +49 5241 211 99 90 Beautiful property with existing building in a prime location in Gütersloh | near Heidewald Stadium. A semi-detached house dating from 1936 sits on a plot of approximately 900 m<sup>2</sup> in one of Gütersloh's most sought-after residential areas. The building has a total of six rooms, two bathrooms, and a terrace. The current condition is in need of extensive renovation; however, the property offers two fundamentally different development paths, both of which are feasible. The location: a quiet, upscale residential area with good connections to urban infrastructure and yet surrounded by greenery—a combination that is particularly valued in Gütersloh. This address speaks volumes about the quality of the location. For a buyer who wishes to preserve the existing structure, this presents a unique opportunity. The house could be carefully restored to its original character, creating space for loving restoration and creating an inviting living environment. Those who appreciate historical charm will find here the opportunity to combine the past with contemporary comfort and create a home that exudes history and a sense of security. If a buyer chooses the path of new construction, the property offers a clear, future-oriented perspective: Demolition would create space for a modern living concept with optimized space utilization and state-of-the-art technology. This option is both practical and visionary, allowing for new construction plans focused on energy efficiency, contemporary floor plans, and long-term economic viability. Surrounded by well-maintained single-family homes with large plots, this building site is located within the area of a valid development plan – the details of potential construction must be clarified with the relevant building authority. Regardless of the chosen path, the property remains a rare opportunity: a generous plot in a prime location with a historic building that can be realized either as a renovated existing structure or as the basis for a contemporary new beginning. Both options require planning, budget, and expertise, but in return, they offer significant potential. Please understand that we can only process your request in writing, including your full address and telephone number. In the interest of all parties, a viewing will only take place after presentation of current financing confirmation – we would be happy to put you in touch with our colleagues at VON POLL FINANCE upon request.



Property ID: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Details of amenities

Kurz und knapp

- Top-Lage in Gütersloh
- Zweifamilienhaus "Kaffeemühlenhaus"
- stark sanierungsbedürftig
- Baujahr ca. 1936, offizielle Bescheinigung ca. 1940
- ca. 900 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche & Staufläche / Ausbau Spitzboden
- 6 Zimmer
- 2 Bäder
- 1 Terrasse
- Garten
- 1 Garage (ca. 1963)
- Stellplätze in der Einfahrt
- Objekt befindet sich im Bereich eines gültigen Bebauungsplans

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber sowie aus der Bauakte zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

Property ID: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## All about the location

Das vorgestellte Grundstück liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnstraße am Rande des kleinen Waldgebiets und in unmittelbarer Nähe zum Heidewaldstadion, eingebettet in ein gründerzeitlich geprägtes Wohnumfeld des Stadtteils.

Die Innenstadt von Gütersloh ist vom Standort aus in wenigen Minuten erreichbar; die Entfernung zur zentralen Einkaufs- und Fußgängerzone liegt typischerweise im niedrigen Kilometerbereich, sodass kurze Fahrten mit dem Auto oder direkte Busverbindungen ins Zentrum möglich sind.

Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in überschaubarer Reichweite; größere Supermärkte und Discounter sind im Stadtgebiet gut verteilt und eine größere Lebensmittelfiliale ist in der näheren Umgebung leicht zu erreichen.

Für Familien wichtig: Kindertagesstätten und Schulen sind im Umfeld vorhanden. Unmittelbar am Straßenzug befindet sich unter anderem eine Grundschule, und das städtische Kita-Verzeichnis listet mehrere Einrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Die medizinische Grundversorgung ist durch Hausarztpraxen und Fachärzte in der Stadt sichergestellt; Arztpraxen und Gemeinschaftspraxen sind in erreichbarer Nähe und lassen sich mit dem Auto oder dem ÖPNV ansteuern.

Naherholungsflächen und Parks wie der Stadtpark oder der botanische Garten sind fußläufig bzw. mit kurzer Busfahrt erreichbar und bieten Freizeit- und Grünflächen für Familien und Freizeitaktivitäten.

Die Anbindung an den motorisierten Fernverkehr ist gut: Die Autobahn A2 mit der Anschlussstelle Gütersloh bindet die Stadt an das überregionale Netz an und ist mit dem Pkw in kurzer Zeit erreichbar, was Pendelverkehr und überregionale Fahrten vereinfacht. Öffentliche Verkehrsmittel bedienen die Straße und umliegende Haltepunkte regelmäßig; Stadtbuslinien führen zu Hauptverkehrspunkten wie dem Hauptbahnhof, von dort bestehen Verbindungen im Regional- und Fernverkehr.

In der Summe bietet die Lage eine Mischung aus ruhigem Wohncharakter, guter Nähe zur Innenstadt, funktionaler Versorgung vor Ort sowie solider Verkehrsanbindung - Eigenschaften, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Investoren attraktiv sind.



Property ID: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.10.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 451.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

### 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25220051 - 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)