

**Gütersloh - Innenstadt**

Edificio residencial y comercial céntrico | aprox.  
372 m<sup>2</sup> de superficie alquilable | arrendamiento  
a largo plazo, planta baja

*Número de propiedad: 24220058b*



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

**PRECIO DE COMPRA: 790.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 276 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8.5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 251 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	24220058b	Precio de compra	790.000 EUR
Superficie habitable	ca. 276 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliar
Habitaciones	8.5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	3	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1970	Superficie comercial	ca. 96 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje	Superficie alquilable	ca. 372 m <sup>2</sup>
		Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	216.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	08.01.2035	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1970

Número de propiedad: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## La propiedad



**Número de propiedad: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## Una primera impresión

Esta propiedad es presentada por: Reinhold Daut y Julian Daut Teléfono: +49 5241 211 99 90 Edificio residencial y comercial céntrico | aprox. 372 m<sup>2</sup> de superficie alquilable | arrendamiento a largo plazo Planta baja La ubicación en el corazón de Gütersloh hace de esta propiedad una oportunidad única. Este atractivo edificio residencial y comercial en una conveniente ubicación en el centro ofrece diversas opciones de uso en cuatro plantas y es interesante para inversores, promotores inmobiliarios y propietarios-ocupantes por igual. La tienda de deportes y ocio establecida en la planta baja comprende aprox. 96 m<sup>2</sup> de espacio comercial e incluye un aseo separado. Además, hay un área de sótano disponible de aprox. 49 m<sup>2</sup>, que ofrece espacio de almacenamiento adicional. El espacio comercial ha estado alquilado desde 2006 y se beneficia de su prestigiosa ubicación y gran escaparate. El garaje es una parte integral del arrendamiento del espacio comercial. El apartamento n.º 1 en el primer piso (lado derecho) consta de dos habitaciones, incluido un balcón en aprox. 54 m<sup>2</sup>. En la segunda planta se encuentra el impresionante Apartamento 2, que se extiende aproximadamente 221 m<sup>2</sup> en tres plantas. Destaca especialmente la espaciosa entrada, donde la claraboya proporciona luz natural adicional, creando un ambiente luminoso y acogedor. Los apartamentos 1 y 2 están actualmente vacíos y disponibles para ocupación inmediata. Para que esta propiedad sea más atractiva y atractiva para los inversores, estaremos encantados de presentarle personalmente nuestros planos de planta. ¿Le ha interesado esta prometedora oportunidad de inversión? Esperamos conocerle. Tenga en cuenta que solo se procesarán consultas por escrito con la dirección completa y el número de teléfono. Las visitas solo son posibles con un comprobante de financiación. Si necesita ayuda con esto, estaremos encantados de ponerle en contacto con nuestros compañeros de VON POLL FINANCE.

**Número de propiedad: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## Detalles de los servicios

### AUFTEILUNG:

#### KELLERGESCHOSS

Mieterkeller (zugehörig zur Wohnung 1): ca. 10 m<sup>2</sup>

Ladenkeller (zugehörig zum Ladenlokal): ca. 49 m<sup>2</sup>

Privater Keller (zugehörig zur Wohnung 2): ca. 56 m<sup>2</sup>

Heizungs- & Technikraum

#### ERDGESCHOSS

Ladenlokal ca. 96 m<sup>2</sup> (inklusive WC)

#### 1. OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 1: ca. 54 m<sup>2</sup> (Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer mit Badewanne, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon)

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

#### 2. OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 2: ca. 92 m<sup>2</sup> (Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon)

#### DACHGESCHOSS

Wohnung Nr. 2: ca. 87 m<sup>2</sup> (Galerie, Wohnzimmer, Esszimmer, Loggia, Balkon)

#### PARKMÖGLICHKEITEN

Garage ca. 42 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> sehen wir ein Mietpreis von 8,00 €/m<sup>2</sup> 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.

**Número de propiedad: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 216.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Número de propiedad: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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