

Gütersloh – Innenstadt

## Preciosa propiedad con edificio existente en una ubicación privilegiada en Gütersloh | cerca del estadio Heidewald

Número de propiedad: 25220051

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 405.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 900 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25220051 - 33332 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: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25220051                                       |
| Superficie habitable | ca. 105 m²                                     |
| Habitaciones         | 6                                              |
| Dormitorios          | 4                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1936                                           |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 405.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliar                                                           |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | propiedad para demolición                                                 |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados                                                         |

Número de propiedad: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 08.10.2034          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 451.70 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | H                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1937                   |

Número de propiedad: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Una primera impresión

Esta propiedad es presentada por: Reinhold Daut y Julian Daut Teléfono: +49 5241 211 99 90 Hermosa propiedad con edificio existente en una ubicación privilegiada en Gütersloh | cerca del Estadio Heidewald. Una casa adosada que data de 1936 se encuentra en una parcela de aproximadamente 900 m² en una de las zonas residenciales más codiciadas de Gütersloh. El edificio tiene un total de seis habitaciones, dos baños y una terraza. El estado actual requiere una renovación exhaustiva; sin embargo, la propiedad ofrece dos caminos de desarrollo fundamentalmente diferentes, ambos factibles. La ubicación: una zona residencial tranquila y de lujo con buenas conexiones a la infraestructura urbana y, sin embargo, rodeada de vegetación, una combinación particularmente valorada en Gütersloh. Esta dirección dice mucho sobre la calidad de la ubicación. Para un comprador que desee preservar la estructura existente, esta presenta una oportunidad única. La casa podría ser cuidadosamente restaurada para recuperar su carácter original, creando espacio para una restauración con esmero y creando un ambiente de vida acogedor. Quienes aprecian el encanto histórico encontrarán aquí la oportunidad de combinar el pasado con el confort contemporáneo y crear un hogar que rezuma historia y sensación de seguridad. Si el comprador opta por la obra nueva, la propiedad ofrece una perspectiva clara y orientada al futuro: la demolición crearía espacio para un concepto de vivienda moderno con un uso optimizado del espacio y tecnología de vanguardia. Esta opción es práctica y visionaria, permitiendo nuevos planes de construcción centrados en la eficiencia energética, planos de planta contemporáneos y viabilidad económica a largo plazo. Rodeada de viviendas unifamiliares bien mantenidas con amplias parcelas, esta parcela se encuentra dentro de un plan urbanístico vigente; los detalles de la posible construcción deben consultarse con la autoridad competente. Independientemente de la opción elegida, la propiedad sigue siendo una oportunidad única: una amplia parcela en una ubicación privilegiada con un edificio histórico que puede transformarse en una estructura existente renovada o como base para un nuevo comienzo contemporáneo. Ambas opciones requieren planificación, presupuesto y experiencia, pero a cambio ofrecen un gran potencial. Le rogamos que comprenda que solo podemos procesar su solicitud por escrito, incluyendo su dirección completa y número de teléfono. En interés de todas las partes, la visita solo se realizará tras la presentación de un comprobante de financiación actual; estaremos encantados de ponerle en contacto con nuestros colegas de VON POLL FINANCE si lo solicita.

Número de propiedad: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25220051 - 33332 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)