

Gütersloh - Innenstadt

Immeuble résidentiel et commercial en centre-ville | Surface locative d'environ 372 m² | Bail longue durée, rez-de-chaussée

CODE DU BIEN: 24220058b



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 276 m² • PIÈCES: 8.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN : 251 m²

CODE DU BIEN: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24220058b
Surface habitable	ca. 276 m²
Pièces	8.5
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1970
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	790.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 96 m²
Espace locatif	ca. 372 m²
Aménagement	Terrasse, Balcon

CODE DU BIEN: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	216.40 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.01.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1970

CODE DU BIEN: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Une première impression

Ce bien vous est présenté par : Reinhold Daut & Julian Daut Téléphone : +49 5241 211 99 90
Immeuble résidentiel et commercial en centre-ville | Surface locative d'environ 372 m² | Bail longue durée Rez-de-chaussée Son emplacement en plein cœur de Gütersloh fait de ce bien une opportunité unique. Cet immeuble résidentiel et commercial attractif, idéalement situé en centre-ville, offre diverses possibilités d'aménagement sur quatre étages et intéressera aussi bien les investisseurs, les promoteurs immobiliers que les propriétaires occupants. Le magasin de sport et de loisirs, déjà établi au rez-de-chaussée, comprend environ 96 m² de surface de vente et des toilettes séparées. Un sous-sol d'environ 49 m² est également disponible, offrant un espace de stockage supplémentaire. Le local commercial est loué depuis 2006 et bénéficie d'un emplacement prestigieux et d'une large vitrine. Le garage est inclus dans le bail commercial. L'appartement n° 1, au 1er étage (côté droit), se compose de deux pièces avec balcon d'environ 54 m². Au deuxième étage se trouve l'impressionnant Appartement 2, d'une superficie d'environ 221 m² répartie sur trois niveaux. Son hall d'entrée spacieux, baigné de lumière naturelle grâce à un puits de lumière, est particulièrement remarquable et crée une atmosphère lumineuse et accueillante. Les Appartements 1 et 2 sont actuellement vacants et disponibles immédiatement. Afin de rendre ce bien encore plus attractif pour les investisseurs, nous serions ravis de vous présenter personnellement nos plans d'aménagement. Cette opportunité d'investissement prometteuse vous intéresse ? Nous serions heureux de vous rencontrer. Veuillez noter que seules les demandes écrites, accompagnées d'une adresse complète et d'un numéro de téléphone, pourront être traitées. Les visites sont possibles uniquement sur présentation d'une preuve de financement. Si vous avez besoin d'aide à ce sujet, nous vous mettrons en relation avec nos collègues de VON POLL FINANCE.

CODE DU BIEN: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com