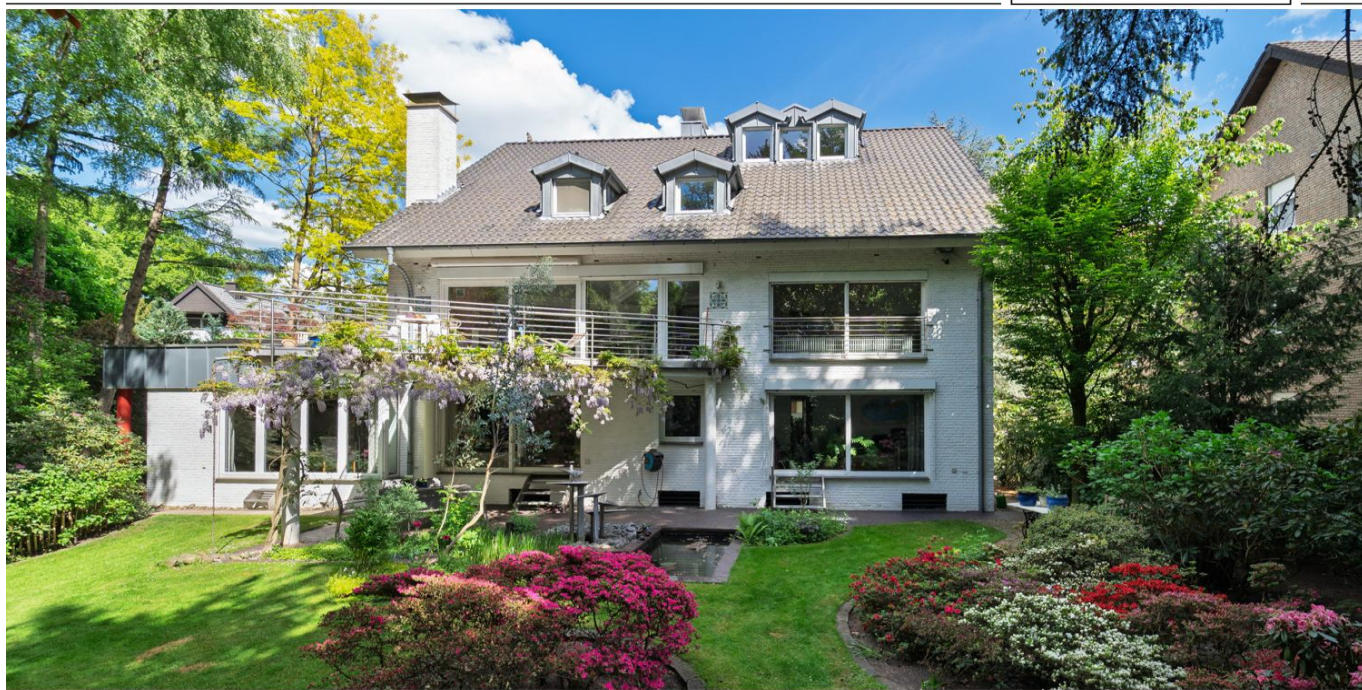


Gütersloh – Innenstadt

Immeuble d'appartements | Proche du parc
municipal | Surface locative env. 460 m² |
Partiellement loué | 6 places de parking couvertes

CODE DU BIEN: 25220012C



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.300.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 460 m² • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 620 m²

CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 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: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220012C
Surface habitable	ca. 460 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	15
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	6 x Abri de voitures, 3 x surface libre

Prix d'achat	1.300.000 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 locatif	ca. 460 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	148.40 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété



CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Une première impression

Ce bien vous est présenté par : Reinhold Daut & Julian Daut Bureau : +49 5241 211 99 90 Immeuble de rapport | Proche du parc municipal | Surface locative env. 460 m² | Partiellement loué | 6 places de parking couvertes. Initialement conçu comme un immeuble de 6 logements – avec une surface locative d'environ 460 m² –, ce bien abrite actuellement 3 cabinets médicaux et un appartement spacieux. Les deux cabinets médicaux sont actuellement loués. La transformation du grand cabinet médical du rez-de-chaussée en espace résidentiel est envisageable. Ce bien, composé de 6 logements, est divisé conformément à la loi allemande sur la copropriété (WEG). Un acte de division notarié est disponible. Cet immeuble mixte, construit en 1980, séduit par son emplacement et son potentiel. Situé sur un terrain d'environ 620 m², il bénéficie d'un plan et d'une disposition bien conçus, adaptés à un usage privé et commercial. L'appartement spacieux, d'environ 162 m² de surface habitable, est réparti sur trois niveaux. Entrez et laissez-vous séduire : la cuisine ouverte, qui communique avec le vaste séjour/salle à manger, offre un confort absolu. De grandes baies vitrées offrent une vue imprenable sur le magnifique jardin, créant une harmonie parfaite entre intérieur et extérieur. Une cheminée en marbre diffuse une chaleur douce et agréable. En fin de journée, détendez-vous avec un verre de vin sur la grande terrasse-balcon. Un escalier en marbre dans le séjour mène au premier étage, où se trouvent deux chambres lumineuses et une salle de bains baignée de lumière naturelle. L'une des chambres dispose d'un balcon. Un escalier intérieur en marbre conduit aux combles, où se trouvent une autre salle de bains avec lumière naturelle et un vaste espace de vie. À noter tout particulièrement : les espaces de bureaux à louer au rez-de-chaussée, au premier étage et dans les combles, totalisant actuellement environ 298 m² et abritant trois cabinets médicaux. Cet espace offre de multiples possibilités d'aménagement pour un large éventail de spécialités médicales et, grâce à son emplacement central, garantit une excellente visibilité et une grande accessibilité. Le cabinet situé au rez-de-chaussée s'étend sur environ 185 m², celui du premier étage sur environ 60 m², et celui aménagé dans les combles sur environ 52 m². Les deux plus petits cabinets sont actuellement loués. Le plus grand, au rez-de-chaussée, est géré par les propriétaires eux-mêmes. Autre atout majeur : le vaste terrain, offrant trois places de parking extérieures et six places de parking couvertes. Idéal pour les employés, les clients ou les visiteurs, cet espace représente une plus-value considérable, notamment en zone urbaine où le stationnement est souvent difficile. La combinaison d'espaces résidentiels et commerciaux fait de ce bien une option attrayante pour les acquéreurs recherchant à la fois une résidence privée et un ou plusieurs cabinets médicaux dans un même bâtiment. Nous invitons les personnes intéressées à visiter ce bien polyvalent. Veuillez nous contacter pour convenir d'un rendez-vous.

Seules les demandes écrites, accompagnées d'une adresse complète et d'un numéro de téléphone, seront traitées. Une preuve de financement est requise pour toute visite. Si vous avez besoin d'aide à ce sujet, nous vous mettrons en relation avec nos collègues de VON POLL FINANCE.

CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Détails des commodités

Das dürfen Sie erwarten:

- Baujahr 1980
- vermietbare Flächen ca. 460 m²
- Grundstück ca. 620 m²
- massive Bauweise
- Praxis im Erdgeschoss - ca. 185 m²
- Praxis im Obergeschoss - ca. 60 m²
- Praxis im Dachgeschoss - ca. 52 m²
- Wohnfläche (Wohnung des Eigentümers) ca. 162 m²
- Gasheizung aus 1990
- Kunststofffenster
- Wohnung über 3 Ebenen - Wohnfläche ca. 162 m²
- moderner und hochwertiger Wohnbereich
- teilweise Marmor- und Granitböden
- hochwertige große Küche
- Marmor-Kamin im Wohnbereich
- sechs Carportstellplätze
- drei freie PKW-Stellplätze
- Keller

ERDGESCHOSS PRAXIS

- Flur
- Treppenhaus
- Empfang
- Sprechzimmer - I
- Sprechzimmer - II
- Behandlung - I
- Behandlung - II
- Büro
- Küche
- WC
- Garderobe

OBERGESCHOSS PRAXIS

- Eingang/Flur
- Behandlung - I
- Behandlung - II
- Wartezimmer

- WC

OBERGESCHOSS WOHNUNG

- Diele
- Wohn/Essbereich
- Küche
- Gäste-WC
- Balkon-Terrasse mit elektrischer Markise
- Marmortreppe in das Dachgeschoss

DACHGESCHOSS WOHNUNG

- Flur
- 2 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche
- Abstellraum
- Balkon
- Marmortreppe zum Spritzboden

DACHGESCHOSS PRAXIS

- Flur
- Sprechzimmer - I
- Sprechzimmer - II
- Wartezimmer
- WC
- Abstellraum

SPITZBODEN WOHNUNG

- Studio
- Tageslichtbad mit Badewanne

KELLERGESCHOSS

- Heizungsraum
- Waschkeller
- Abstellraum
- 8 Kellerräume

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: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Tout sur l'emplacement

Gütersloh, ein starker Standort in Ostwestfalen.

Erleben Sie diese Stadt als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsstandort.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung.

Die ansässigen Unternehmen stellen rund 55.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann, Tönnies, Beckhoff, Nobilia, Nagel und Claas sind weltweit bekannt.

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: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 148.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

CODE DU BIEN: 25220012C - 33332 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