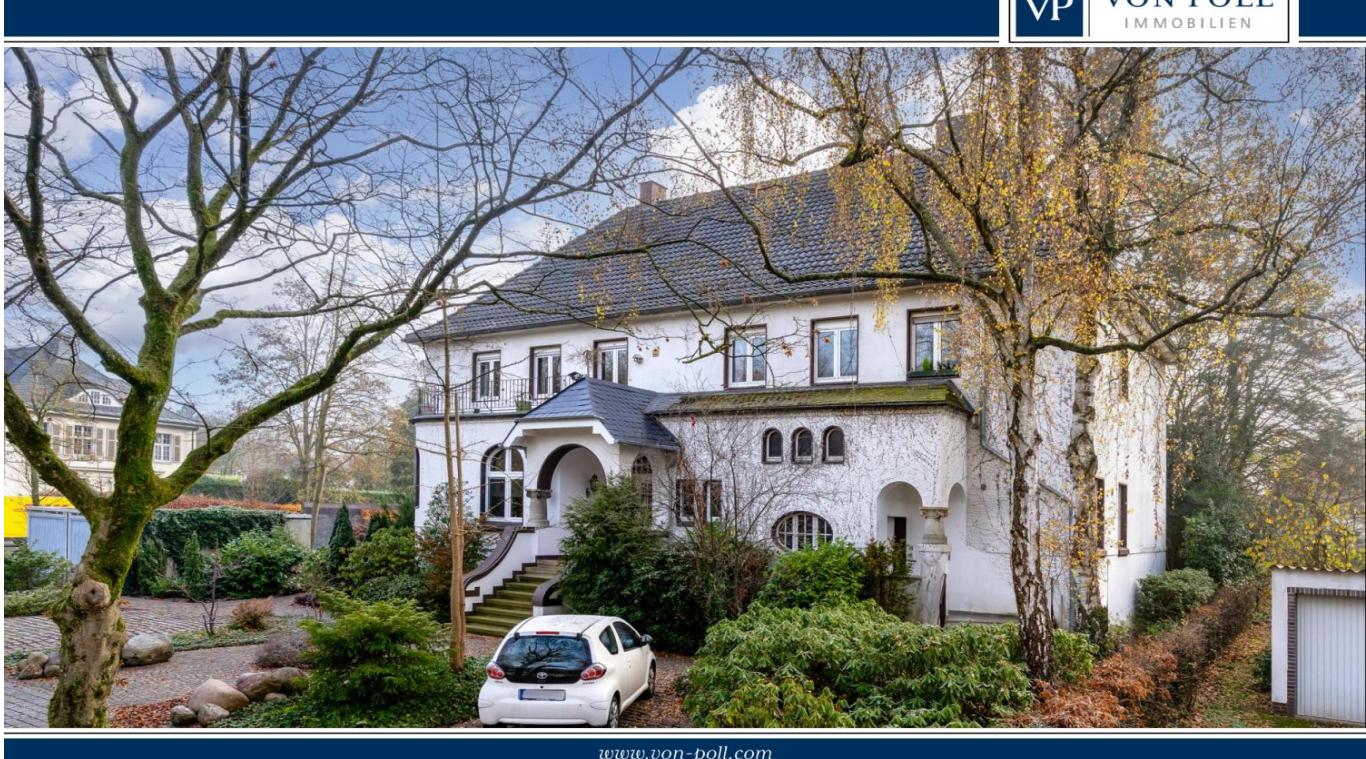


Gütersloh – Innenstadt

# Villa de l'époque Gründerzeit transformée en immeuble d'appartements dans le parc municipal de Gütersloh | 4 logements | env. 342 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25220079**



**PRIX D'ACHAT: 1.295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 343 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.848 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25220079 - 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: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220079	Prix d'achat	1.295.000 EUR
Surface habitable	ca. 343 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	Toit en pavillon	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	4	Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Année de construction	1907		
Place de stationnement	4 x surface libre, 2 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger		
Certification énergétique valable jusqu'au	02.09.2029	Consommation finale d'énergie	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1973

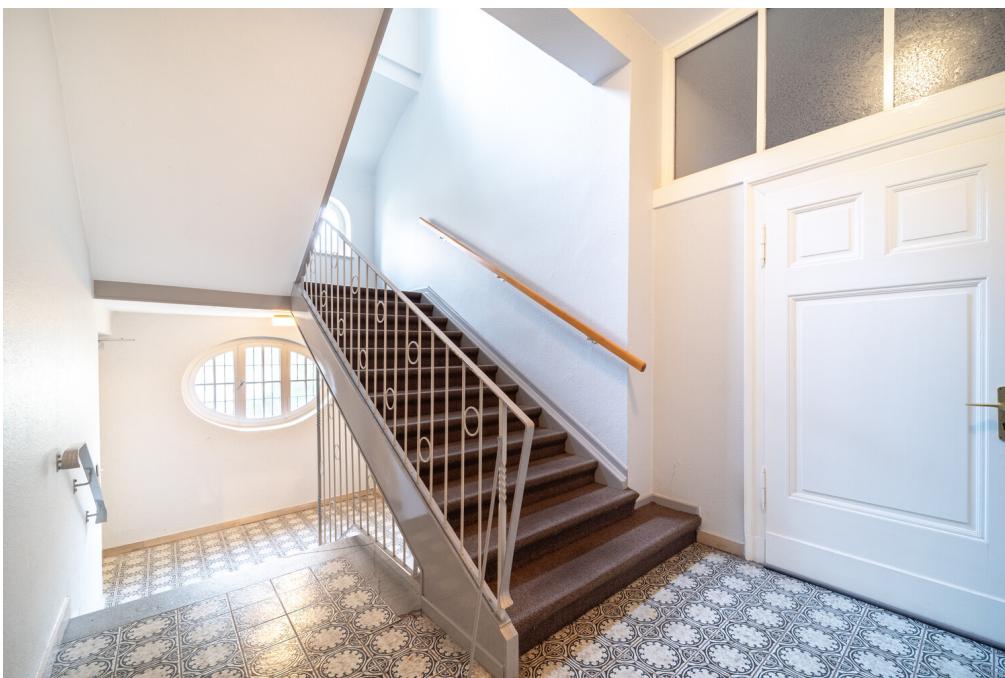
CODE DU BIEN: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## Une première impression

Ce bien vous est présenté par : Philipp Schremmer et Laura Stolke Téléphone : +49 5241 21 19 99 0 Villa historique transformée en résidence multifamiliale dans le parc municipal de Gütersloh | 4 logements | environ 343 m<sup>2</sup> de surface habitable. Cette impressionnante villa historique, datant de 1907, bénéficie d'un emplacement privilégié et paisible à Gütersloh. Elle se distingue par son charme historique et son harmonie d'ensemble. Des proportions harmonieuses, des éléments d'origine et une cheminée confèrent aux intérieurs une atmosphère chaleureuse et raffinée. Ce bien conserve des traces visibles de sa construction d'origine et témoigne d'une continuité esthétique malgré les modifications ultérieures. Son emplacement allie intimité et proximité des commodités urbaines, soulignant ainsi le caractère résidentiel paisible de la résidence. Construit initialement en 1907, le bâtiment a été reconstruit entre 1945 et 1946, puis transformé en immeuble d'habitation entre 1973 et 1976. La surface habitable est d'environ 342,57 m<sup>2</sup> sur un terrain d'environ 1 848 m<sup>2</sup>. L'ensemble immobilier, composé de quatre logements, est actuellement loué. Deux garages préfabriqués ont été construits en 1973, et des places de stationnement supplémentaires sont disponibles devant la maison. Le système de chauffage a été remplacé en 2023 (chauffage au gaz naturel), modernisant ainsi considérablement l'infrastructure technique du bâtiment. Les éléments architecturaux et historiques existants contribuent à l'esthétique du bâtiment et permettent de préserver son caractère d'origine, tandis que les technologies modernes offrent une grande flexibilité d'utilisation et d'entretien. Le terrain généreux offre de nombreuses possibilités d'aménagement paysager et de création d'espaces de détente privés. Nous serons ravis de vous fournir une documentation détaillée sur simple demande à notre agence de Gütersloh. Vous partagez notre enthousiasme ? Alors n'hésitez pas à nous contacter pour une visite ! Veuillez noter que seules les demandes écrites, accompagnées d'une adresse complète et d'un numéro de téléphone, seront traitées. Une visite ne pourra avoir lieu qu'avec une preuve de financement. Pour toute question, nous vous mettrons en relation avec nos collègues de VON POLL FINANCE.

**CODE DU BIEN: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## Détails des commodités

### AUF EINEN BLICK:

1A-Lage | Gründerzeit-Villa als Mehrfamilienhaus im Stadtpark von Gütersloh

- Baujahr 1907, Wiederaufbau ca. 1945-1946, Umbau zum Mehrfamilienhaus ca. 1973-1976

- Wohnfläche ca. 342,57 m<sup>2</sup>

- Grundstück ca. 1.848 m<sup>2</sup>

- Heizungsanlage Gas (Erdgas leicht) 2023

- 4 vermietete Wohneinheiten

- 2 Balkone

- Errichtung 2x Fertiggaragen 1973

- Freiplätze vor dem Haus

- 1945 erlitt das Haus einen Bombenschaden, Dachkonstruktion und das in Fachwerk ausgeführte Obergeschoss wurde zum großen Teil zerstört

- 1945-1947 Wiederaufbau in den damaligen Zustand

- Modernisierung und Umbau 1973-1976 Umbau in ein Mehrfamilienhaus

Derzeit liegen die aktuellen Bruttomieteinnahmen bei rund 3.783 € / monatlich.

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: 25220079 - 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 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 das Gerry Weber Stadion in Halle 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: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25220079 - 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](mailto:guetersloh@von-poll.com)

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

---

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