

Gütersloh – Innenstadt

**Magnifique propriété avec bâtiment existant, idéalement située à Gütersloh, près du stade de Heidewald.**

**CODE DU BIEN: 25220051**



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

**PRIX D'ACHAT: 405.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 105 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 900 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25220051 - 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: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220051	Prix d'achat	405.000 EUR
Surface habitable	ca. 105 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	6	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Démolition
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1936	Aménagement	WC invités
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	451.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.10.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1937

CODE DU BIEN: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## Une première impression

Ce bien vous est présenté par : Reinhold Daut & Julian Daut Téléphone : +49 5241 211 99 90 Belle propriété avec dépendance, idéalement située à Gütersloh, à proximité du stade Heidewald. Cette maison jumelée, datant de 1936, se dresse sur un terrain d'environ 900 m<sup>2</sup> dans l'un des quartiers résidentiels les plus prisés de Gütersloh. Elle comprend six pièces, deux salles de bains et une terrasse. Son état actuel nécessite d'importants travaux de rénovation ; toutefois, la propriété offre deux possibilités d'aménagement fondamentalement différentes, toutes deux envisageables. Son emplacement : un quartier résidentiel calme et huppé, bien desservi par les transports en commun et entouré de verdure – une combinaison particulièrement recherchée à Gütersloh. Cette adresse témoigne de la qualité du quartier. Pour un acquéreur souhaitant préserver la structure existante, il s'agit d'une opportunité unique. La maison pourrait être restaurée avec soin afin de retrouver son caractère d'origine, offrant ainsi un espace propice à une restauration de qualité et la création d'un cadre de vie chaleureux et accueillant. Les amoureux du charme historique trouveront ici l'opportunité d'allier passé et confort moderne et de créer une demeure empreinte d'histoire et de sérénité. Si l'acquéreur opte pour une construction neuve, la propriété offre une perspective d'avenir claire : la démolition permettrait de créer un espace de vie moderne, optimisé et doté de technologies de pointe. Cette option, à la fois pratique et visionnaire, autorise des projets de construction axés sur l'efficacité énergétique, des plans contemporains et une viabilité économique à long terme. Entouré de maisons individuelles bien entretenues sur de vastes terrains, ce terrain constructible se situe dans une zone faisant l'objet d'un plan d'aménagement valide ; les détails de la construction envisagée devront être précisés auprès du service d'urbanisme compétent. Quel que soit le choix retenu, cette propriété représente une opportunité rare : un terrain généreux dans un emplacement privilégié avec un bâtiment historique qui peut être rénové ou servir de base à un nouveau projet contemporain. Les deux options nécessitent une planification, un budget et une expertise, mais offrent en contrepartie un potentiel considérable. Nous vous prions de bien vouloir noter que nous ne pouvons traiter votre demande que par écrit, en indiquant votre adresse complète et votre numéro de téléphone. Dans l'intérêt de toutes les parties, la visite n'aura lieu que sur présentation d'une preuve de financement à jour – nous serions heureux de vous mettre en contact avec nos collègues de VON POLL FINANCE sur simple demande.

CODE DU BIEN: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## Tout sur l'emplacement

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 Pendlerverkehr 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.

**CODE DU BIEN: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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: 25220051 - 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)