

Gütersloh – Innenstadt

?????????? ???? ???? ???? ???? ????
| ??????? 460 ?.? ????????????????????? | 6
?????? ?????????????? ?? ???????????

???????? ??????????: 25220012



www.von-poll.com

???? ??????: 1.290.000 EUR • ??????????: ca. 162 m² • ?????? ????: 620 m²

??????? ?????????: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????????????

???????? ??????????: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	25220012	????? ???????	1.290.000 EUR
????????????	ca. 162 m²	????????????	Käuferprovision
?????? ???????	???????????????? ??????		beträgt 3,57 % (inkl.
????? ?????????????	1980		MwSt.) des
?????? ?????????????	6 x ?????????? ???		beurkundeten
	?????????????, 3 x	?????????	Kaufpreises
	????????????? ??????	????????????	????????
	?????????????		
		????????????????	ca. 460 m²
		??????	
		????????	?????????, WC
			?????????????, ??????,
			??????, ??????????

???????? ??????????: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ????????????	148.40 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.02.2035	???????????? ?????????????? ??????????	E
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1980

???????? ??: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

?? ???????



???????? ?????: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

?? ???????



??????? ???????: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????



??????? ???????: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

?? ????????



?????? ?????: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

??? ????? ????????

???? ?? ??????? ??? ?????????????? ??? Reinhold Daut & Julian Daut ??????: +49 5241 211 99 90 ??????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? | ??????? 460 ?.?.

????????????????? ?????????? | 6 ??????? ?????????????? ?? ??????????? ?????? ?????? ??

??? ?????????? ?????????????? ??????????. ??? ?? ??????????? ??? ?????????? ???????,

????????????????? ?? 1980, ??????????????? ?? ??? ??????????? ??? ??? ???????

????????? ???. ?? ??????? ??????????? ?? ?????????? ??????? 620 ?.? ??? ?????????

??? ?????????????????????? ??????? ??? ?????????????? ??????????? ?????? ??? ?????????? ???

??? ??? ?????????????????? ??????. ?? ?????????? ?????????????, ?? ??????? 162 ?.? ??????

??????????, ????????????? ?? ??? ??????????. ?????? ????? ??? ??????????: ? ???????

????????, ??? ??????????? ?? ??? ?????????? ?????? ?????????????? ??? ??????????????, ???

?????? ??????? ??????????????. ?? ?????????? ??? ?? ??????? ?????? ??? ??????

????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????? ?????, ??????????????? ?????? ??? ??????????

??? ??? ??????????? ??????. ??? ??????????? ?????? ??????????? ?????? ?????????????.

????????????? ?? ??? ??????? ?????? ??? ??????? ?????????? ??? ?????????????? ??? ?????? ???

?????????. ??? ??????????? ?????? ??? ??????? ??????? ??? ?????????? ?????????? ???????????.

????? ?? ??????? ??? ?????????, ?????????? ??????????????? ??? ??? ??????? ?? ??????? ???.

?? ??? ??? ?? ??????????????? ?????????? ??????????. ??? ??????????? ??????????? ??????

????????? ??? ???????, ?????? ?? ??????? ??? ?????? ??????? ?? ??????? ??? ??? ????

?????????? ?????? ??????????????. ??????????? ??????????????????? ?????? ? ???????????????????

?????? ??????????? ??? ?????????, ??? ?????? ?????? ??? ?? ???????, ? ??????? ??????

?????????? ?????????? 298 ?.? ??? ?????????? ?????? ?????????. ?????? ? ?????? ??????????

????????????? ??????????? ??????? ??? ?????????? ??????????? ??????????????? ???, ?????? ?????

?????????? ??? ???????????, ?????????? ?????????????? ??????????? ??? ????????????????????. ??

????????? ??? ?????????? ??????????? ?????????? 185 ?.?, ?? ?????????? ??? ??????? ??????

????????? 60 ?.? ??? ?? ?????????? ??? ??????? ?????????? 52 ?.?. ?? ??? ???????????

????????? ??????????????????? ?????? ?? ??????. ?? ?????????????? ?????????? ??? ???????

?????????????? ??? ?????? ??????? ?????? ??????????????. ??? ?????? ??????????????????? ?????? ??

????????????? ??????, ?? ?????? ?????????????? ??????? ?????? ??? ?????? ?????????? ???????

?????????????? ??? ??? ??????? ??????????????. ?????? ?????? ??????????? ??? ??????????????,

????????? ? ?????????????? ??? ?????????????????????? ??????????? ?????????????????? ?????,

????????? ?? ??????? ?????????????????? ?????? ?? ??????? ??????????????? ?????? ?????? ?????????.

? ??????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?????????? ??? ?????? ???????????

??? ??????? ??????????? ?? ??????????? ??????????????, ?????????????????? ?????????? ???

????????????????? ??????????????????. ? ?????????????? ?????????????? ??? ??????????????????? ??????

????????? ?????? ?? ?????????? ??? ??????????? ?????????? ??? ??????????? ??? ??????????

????? ?????????? ?????????? ??? ??? ?????????? ? ?????????? ?? ??? ??????. ??????, ????

?? ??????? ?? ?? ??????? ?? ?? ?????????? ???????, ??????????? ???????
?? ?? ?????????? ?? ?? ?????????????? (WEG). ?????????? ??????????????
?????? ??????????. ?????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????
????????? ?????????? ?????? ??????????. ?????? ?????????? ?????????? ??????
????????? ?????????? ?? ?? ??????. ??? ?? ?????????????? ?? ?????????? ?? ??????
?? ?? ?????? ?? ?? ?????????????? ??? ?????????????? ???. ?????? ?? ??????
????? ?? ??????? ??????? ?? ?? ?????????????? ?????? ?? ?????????????, ??
????????? ?? ?????????????? ?? ??????????, ?? ?????????? ? ?? ?????????????? ??
????????????? ?? ??????????????. ?? ?????????????? ??? ?????????? ?? ?? ?? ??
????????? ??????? ??????????????. ?????????????? ??? ?? ?? ?? ?????????????? ??
????????? ?? ?? ??????????. ?????? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????????????? ???
?????? ?????????? ?? ?????????????????? ?? ?????? ?????????? ?? ?? ??????
????????????? ???. ?? ?????????????? ??????? ?? ?????????????????????? ??? ?? ?????????
?????????????????. ?? ?????????????? ??????? ?? ??, ?? ??????? ?? ?? ??????? ??
????? ?? ?? ?? ?????????????? ??? ??? VON POLL FINANCE.

??????? ???????: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

???????????????? ???? ?????????

Das dürfen Sie erwarten:

- Baujahr 1980
- Grundstück ca. 620 m²
- massive Bauweise
- Praxis im Erdgeschoss - ca. 185 m²
- Praxis im Obergeschoss - ca. 60 m²
- Praxis im Dachgeschoss - ca. 52 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.

??????? ???????: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ?????????: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

????? ?????????????

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.

??????? ?????????: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com