

Gütersloh - Innenstadt

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

Αριθμός ακινήτου: 25220012A



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.290.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 460 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 18 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 620 m²

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25220012A
???????????	ca. 460 m ²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	18
?????????	2
????? ????????????	1980
????? ????????????	6 x ?????????? ??? ?????????????, 3 x ????????????? ????? ?????????????

????? ???????	1.290.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ???????	ca. 460 m ²
????????? ????????????	???????
????????????????? ??????	ca. 460 m ²
???????	?????????, WC ?????????????, ?????, ?????, ?????????

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

????????? ??????????	???????????? ??????????
????? ???????????	??????
?????????????	15.02.2035
????????????????? ???????	
???	
????? ???????????	??????

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

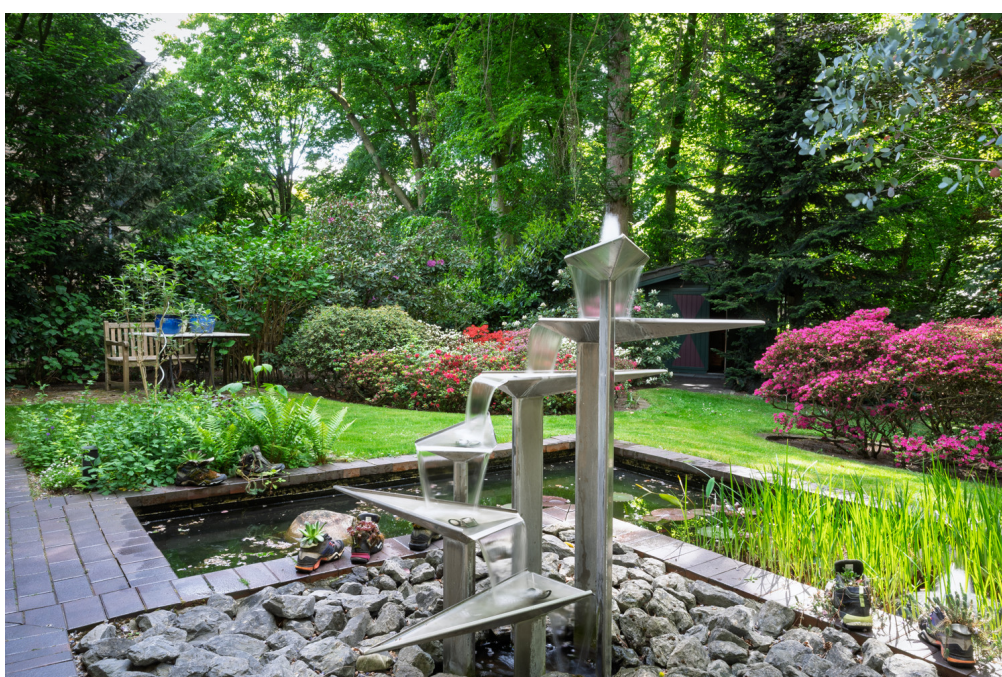
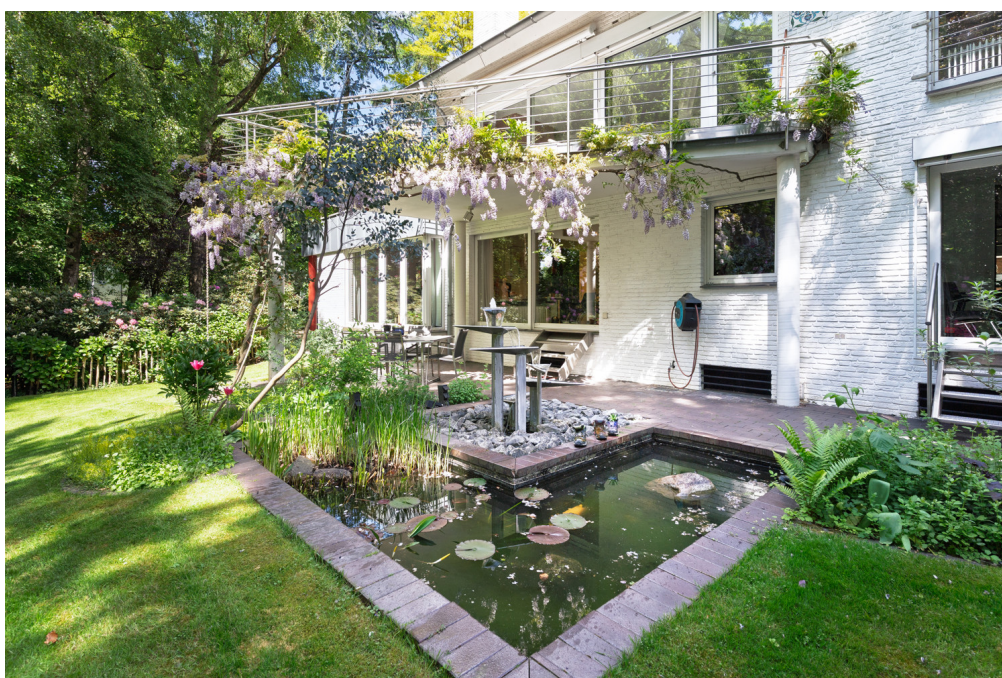
Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ???????



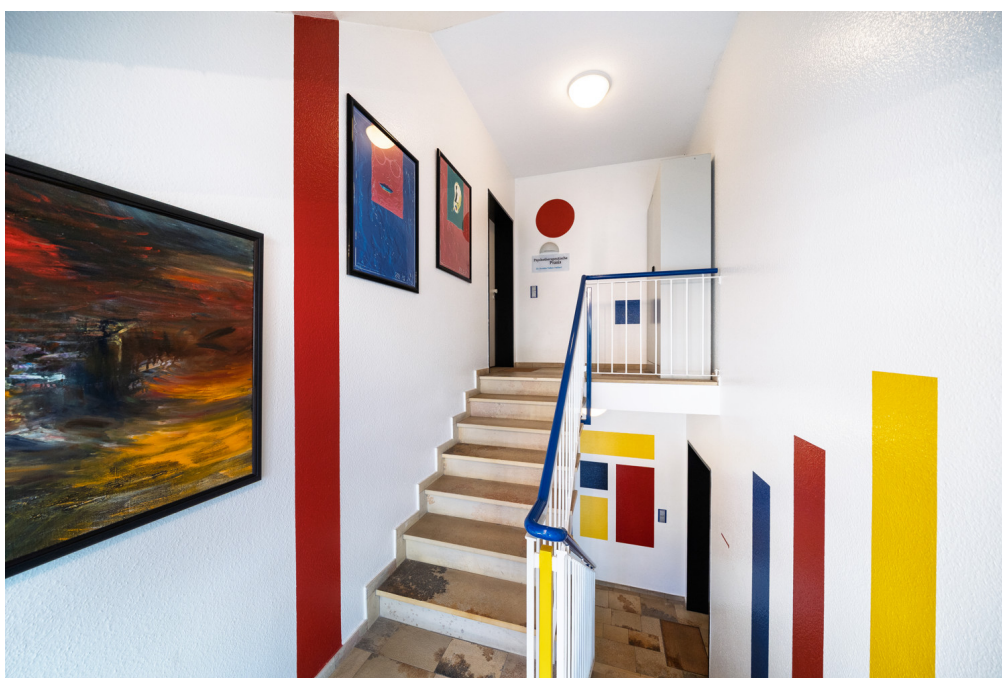
Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

?? ???????



?? ????????

ENERGIEAUSWEIS

gemäß den §§ 7 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

für Wohngebäude

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-09573366

Energieverbrauch

Trüffelschokoladen

36,8 kg CO₂-Äquivalent (m³/a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes

146,4 kWh/(m²·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

146,4 kWh/(m²·a)

183,2 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes

Endenergieverbrauch des Gebäudes [Plichtangaben in Immobilienanzeigen] 146,4 kWh/(m²·a)

Verbraucherfassung – Heizung und Warmwasser

von	bis	Energetische 1	Primärenergie (kWh)	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser	Anteil Heizung (kWh)	KWSt
15.09.2021	30.09.2024	Energetische I	1,10	17909	---	17909	1,3
15.09.2021	30.09.2024	Warmwassererzeugung	1,10	30877	30877	---	---

☐ keine Einträge eingegeben

Vergleichswerte Endeenergie 2

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

146,4 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch des Gebäudes

146,4 kWh/(m²·a)

183,2 kWh/(m²·a)

Die nachfolgend enthaltenen Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel in Gebäuden hergestellt wird.

Die Endenergieverbrauchswerte sind mit dem in der Tabelle angegebenen Endenergieverbrauch verglichen werden, um zu beurteilen, ob das Gebäude energieeffizienter oder weniger energieeffizient ist als die Vergleichsgruppe des Gebäudes. Der Endenergieverbrauchswert des Gebäudes wird mit dem Endenergieverbrauchswert der Vergleichsgruppe verglichen.

Erläuterungen zum Verfahren

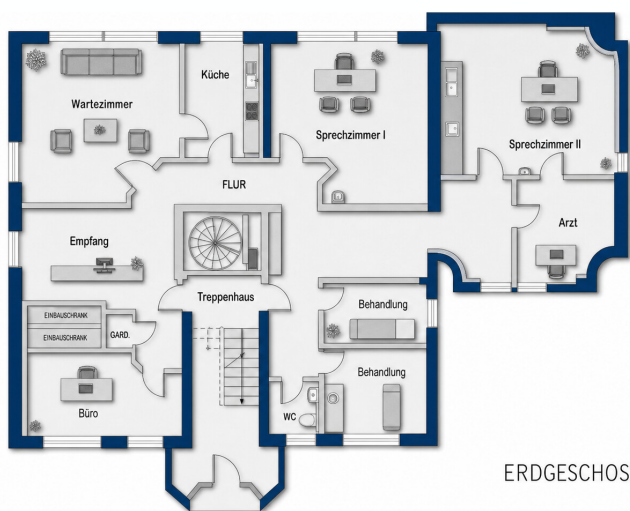
Die Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG geregelt. Die Werte der Wärme und spezifische Werte pro Quadratmeter Endenergieverbrauch (kWh/m²) werden im Allgemeinen gemäß der in der Tabelle des Gebäudes. Der Endenergieverbrauchswert des Gebäudes wird mit dem Endenergieverbrauchswert der Vergleichsgruppe verglichen.

1. eine Fußboden 1 auf dem 1. Stockwerk
2. ein Heizkessel mit einem Nennwert von 100 kW
3. ein Heizkessel mit einem Nennwert von 100 kW
4. ein Heizkessel mit einem Nennwert von 100 kW
5. ein Heizkessel mit einem Nennwert von 100 kW

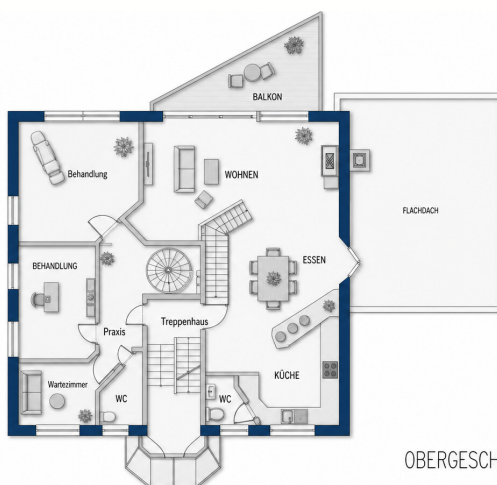


Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

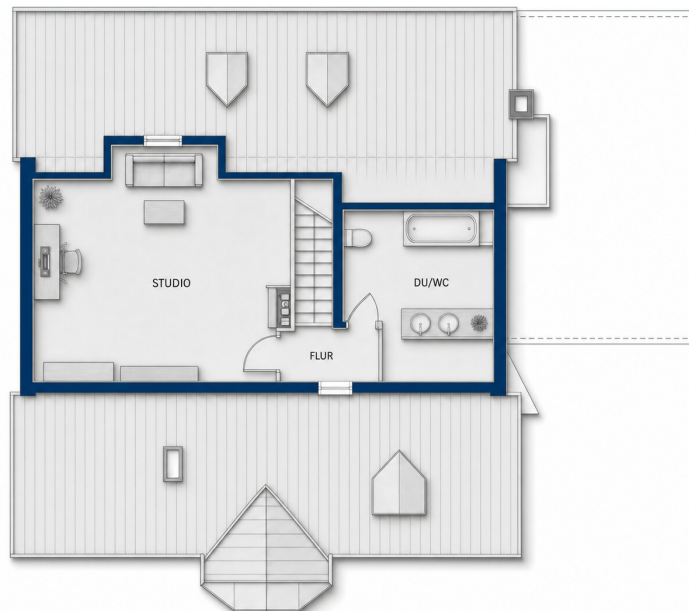
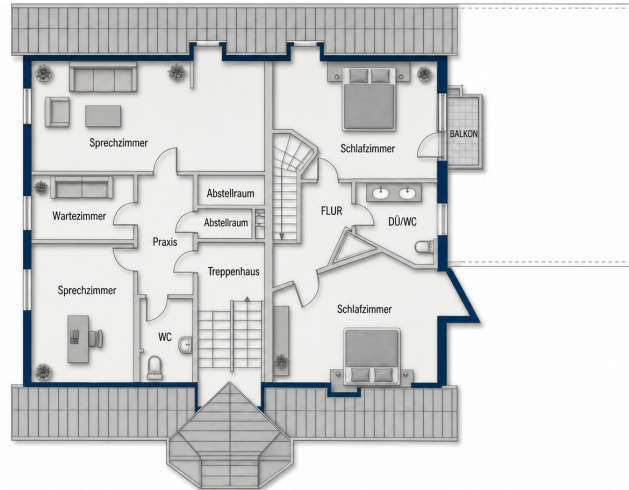
??????



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS





Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

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

[illegible]

????????????? ???? ??? ?? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ?????? ??????
??? ????????? ?? ?????????????????? ????? ??????? ??????????? ?? ?????? ??????????? ??? ??????
???????????. ?? ??????????? ?????? ?????????? ??? ?? ?????????? ??????????????????. ???
????????????? ????????? ?? ?????, ?? ????????? ?? ??? ????????? ?? ?????? ?? ?????? ?????????????? ???
???? VON POLL FINANCE.

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 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

Alle genannten Angaben wurden uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt und basieren auf dessen Informationen. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Anzeige übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der gemachten Angaben.

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

KELLERGECHOSS

- 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.

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 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.

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 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 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.

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 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