

Gütersloh - Innenstadt

Κεντρικό οικιστικό και επαγγελματικό κτίριο |  
ενοικιαζόμενη επιφάνεια περίπου 372 τ.μ. |  
μακροχρόνια μίσθωση, ισόγειο

Αριθμός ακινήτου: 24220058b



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 790.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 276 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8.5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 251 m<sup>2</sup>

Αριθμός ακινήτου: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

**Αριθμός ακινήτου: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	24220058b	Τιμή αγοράς	790.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 276 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	8.5		
Κατάσταση του ακινήτου	6		
τουαλέτα	3	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1970	Εμπορικός χώρος	ca. 96 m <sup>2</sup>
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ	Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 372 m <sup>2</sup>
		Έπιπλα	Βεράντα, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική ζήτηση ενέργειας	216.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	08.01.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	G
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1970

Αριθμός ακινήτου: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ακίνητο σας παρουσιάζεται από τους: Reinhold Daut & Julian Daut  
Τηλέφωνο: +49 5241 211 99 90 Κεντρικό οικιστικό και εμπορικό κτίριο | περίπου 372 τ.μ. ενοικιαζόμενη επιφάνεια | μακροχρόνια μίσθωση Ισόγειο Η τοποθεσία στην καρδιά του Gütersloh καθιστά αυτό το ακίνητο μια μοναδική ευκαιρία. Αυτό το ελκυστικό οικιστικό και εμπορικό κτίριο σε μια βολική τοποθεσία στο κέντρο της πόλης προσφέρει ποικίλες επιλογές χρήσης σε τέσσερις ορόφους και είναι ενδιαφέρον για επενδυτές, κατασκευαστές ακινήτων και ιδιοκτήτες ακινήτων. Το καθιερωμένο κατάστημα αθλητικών και ψυχαγωγικών ειδών στο ισόγειο περιλαμβάνει περίπου 96 τ.μ. εμπορικού χώρου και περιλαμβάνει ξεχωριστό WC. Επιπλέον, υπάρχει διαθέσιμος υπόγειος χώρος περίπου 49 τ.μ., που προσφέρει επιπλέον αποθηκευτικό χώρο. Ο χώρος εμπορικού χώρου είναι μισθωμένος από το 2006 και επωφελείται από την αριστοκρατική του τοποθεσία και τη μεγάλη βιτρίνα του. Το γκαράζ αποτελεί αναπόσπαστο μέρος του μισθωτηρίου χώρου εμπορικού χώρου. Το διαμέρισμα αρ. 1 στον 1ο όροφο (δεξιά πλευρά) αποτελείται από δύο δωμάτια, συμπεριλαμβανομένου ενός μπαλκονιού, σε περίπου 54 τ.μ. Στον δεύτερο όροφο βρίσκεται το εντυπωσιακό Διαμέρισμα 2, το οποίο εκτείνεται σε περίπου 221 τ.μ. σε τρεις ορόφους. Ένα ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι ο ευρύχωρος χώρος εισόδου, όπου ο φεγγίτης παρέχει επιπλέον φυσικό φως, δημιουργώντας μια φωτεινή και φιλόξενη ατμόσφαιρα. Τα διαμερίσματα 1 και 2 είναι προς το παρόν άδεια και διαθέσιμα για άμεση χρήση. Για να κάνουμε αυτό το ακίνητο πιο ελκυστικό και φιλικό προς τους επενδυτές, θα χαρούμε να σας παρουσιάσουμε προσωπικά τις κατόψεις μας. Σας έχει κέντρισε το ενδιαφέρον αυτή η πολλά υποσχόμενη επενδυτική ευκαιρία; Τότε ανυπομονούμε να σας γνωρίσουμε. Λάβετε υπόψη ότι μπορούν να διεκπεραιωθούν μόνο γραπτά ερωτήματα με πλήρη διεύθυνση και αριθμό τηλεφώνου. Οι επισκέψεις είναι δυνατές μόνο με απόδειξη χρηματοδότησης. Εάν χρειάζεστε βοήθεια με αυτό, θα χαρούμε να σας φέρουμε σε επαφή με τους συναδέλφους μας στην VON POLL

FINANCE.

**Αριθμός ακινήτου: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

### AUFTEILUNG:

#### KELLERGESCHOSS

Mieterkeller (zugehörig zur Wohnung 1): ca. 10 m<sup>2</sup>

Ladenkeller (zugehörig zum Ladenlokal): ca. 49 m<sup>2</sup>

Privater Keller (zugehörig zur Wohnung 2): ca. 56 m<sup>2</sup>

Heizungs- & Technikraum

#### ERDGESCHOSS

Ladenlokal ca. 96 m<sup>2</sup> (inklusive WC)

#### 1. OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 1: ca. 54 m<sup>2</sup> (Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer mit Badewanne, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon)

Wohnung Nr. 2 (zugehörig zur Wohnung im 2. und 3. Obergeschoss): ca. 42 m<sup>2</sup> (Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Badezimmer mit Dusche, Gäste-WC, Balkon)

#### 2. OBERGESCHOSS

Wohnung Nr. 2: ca. 92 m<sup>2</sup> (Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon)

#### DACHGESCHOSS

Wohnung Nr. 2: ca. 87 m<sup>2</sup> (Galerie, Wohnzimmer, Esszimmer, Loggia, Balkon)

#### PARKMÖGLICHKEITEN

Garage ca. 42 m<sup>2</sup>

Zwei Einstellplätze seitlich neben der Garage

Wohnung Nr. 1 & Nr. 2 weisen derzeit Leerstand auf und können jederzeit vermietet werden.

Die aktuelle Nettokaltmiete des Ladenlokals beläuft sich auf 2.000,00 € p.M. (inkl. Garage). Die Garage ist fester Bestandteil des Mietvertrages vom Ladenlokal.

Aufgrund des Zustandes der Wohnungen Nr. 1 & 2 und der aktuellen Wohnfläche von ca. 276 m<sup>2</sup> sehen wir ein Mietpreis von 8,00 €/m<sup>2</sup> als realistisch.

Eine Soll - Nettokaltmiete könnte sich auf ca. 4.288,00 € inkl. 2 Stellplätze zu jeweils 40,00€ p.M. belaufen.

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: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## Όλα για την τοποθεσία

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: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## Άλλες πληροφορίες

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 216.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

### 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: 24220058b - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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