Gütersloh – Innenstadt

# ???? ?????? Gründerzeit ??? ??????????? ?? ???????????? ??? ????? ??? ????? ??? ????????? | 4 ?????????? ??????? | ??????? 342 ?.?.

***Αριθμός ακινήτου: 25220079***

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 1.295.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 343 m² • ΔΩΜΆΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.848 m²**

**Αριθμός ακινήτου: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

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

## Αριθμός ακινήτου: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25220079 |
| ????????? | ca. 343 m² |
| ????? ?????? | ???????????? ????? |
| ??????? | 8 |
| ????????? ??? ???????? | 4 |
| ???????? | 4 |
| ???? ?????????? | 1907 |
| ????? ?????????? | 4 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 1.295.000 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | WC ??????????, ?????, ?????, ???????? |

## Αριθμός ακινήτου: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ?????? ?????? ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 02.09.2029 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ?????????? ????????? | 77.00 kWh/m²a |
| ????????? ???????????? ???????? | C |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1973 |

**Αριθμός ακινήτου: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

# ?? ???????

**Αριθμός ακινήτου: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

# ?? ???????

**Αριθμός ακινήτου: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

# ?? ???????

**Αριθμός ακινήτου: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

# ?? ???????

**Αριθμός ακινήτου: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

# ??? ????? ????????

**???? ?? ??????? ??? ????????????? ???: Philipp Schremmer & Laura Stolke ????????: +49 5241 21 19 99 0 ???????? ???? ??? ??????????? ?? ???????????? ??? ????? ??? ????? ??? ????????? | 4 ?????????? ??????? | ??????? 343 ?.?. ????? ????????? ???? ? ??????????? ???????? ????, ??? ????????????? ??? ?? 1907, ????????? ?? ??? ?????????, ????? ????????? ??? ????????? ??? ????????????? ??? ??? ???????? ??? ??????? ??? ??? ???????? ??? ???????? ????????. ???????????? ?????????, ????????? ????????? ??? ??? ??????? ????? ?????????? ????? ??????????? ?????? ??? ????? ??? ???????????? ??????????. ???? ?? ??????? ???????? ????? ???? ??? ??????? ??? ????????? ??? ???????? ????????? ???????? ???? ??? ????????????? ????????????. ? ????????? ????????? ??? ???????????? ?? ??? ?????? ???????? ???? ??????? ????????, ????????? ???? ??? ????? ????????? ???????? ??? ?????????????. ?? ?????? ????????????? ?????? ?? 1907, ???????????????? ?? 1945-1946 ??? ??????????? ?? ???????????? ?????? 1973 ??? 1976. ? ????? ????????? ????? ??????? 342,57 ?.?. ?? ???????? ??????? 1.848 ?.?. ?? ???????, ??? ?????????? ??? ???????? ?????????? ???????, ????? ??? ??? ???????? ?????? ?????????. ??? ???????????????? ?????? ????????????? ?? 1973 ??? ???????? ???????? ?????? ????????? ??????? ??? ?? ?????. ?? ??????? ????????? ????????????? ?? 2023 (???????? ?? ?????? ?????, ?????? ?????), ???????????????? ????????? ??? ??????? ??????? ??? ???????. ?? ????????? ????????? ??? ?? ???????? ???????? ????????? ??? ???????? ??? ????????? ??? ????????? ???????? ??? ??????? ?????????, ??? ? ????????????? ????????? ??????? ???????? ??? ????? ??? ?? ????????? ??? ????????. ?? ?????????? ???????? ????????? ????????? ??? ?????????? ?????? ??? ?????????? ????????? ??????????. ?? ??????? ?? ??? ????????? ????????? ????????? ??????? ????????? ??? ??????? ??? ??? ????????. ????? ???? ??????????? ??? ?????; ???? ???????????? ?? ??? ??????????? ????????????! ?????????? ?? ?????????? ??? ??????? ?? ????????????? ???? ?????? ????????? ?? ????? ????????? ??? ?????? ?????????. ? ???????? ?????? ?? ????????????? ???? ?? ???????? ?????????????. ??? ????????? ????????? ??????? ??????? ?? ???? ?? ??????, ?? ??????? ?? ??? ??????? ?? ????? ?? ???? ?????????? ??? ???? VON POLL FINANCE.**

**Αριθμός ακινήτου: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

# ?????????? ??? ???????

**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 m²**
**- Grundstück ca. 1.848 m²**
**- 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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25220079 - 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 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.**

## Αριθμός ακινήτου: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# ????? ???????????

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 2.9.2029.**
**Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kwh/(m²*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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25220079 - 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**