

Gütersloh - Innenstadt

Gründerzeit-Villa als Mehrfamilienhaus im Stadtpark von Gütersloh | 4 Wohneinheiten | ca. 342 m²

Αριθμός ακινήτου: 25220079a



www.von-poll.com

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 1.295.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 343 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 1.848 m²

Αριθμός ακινήτου: 25220079a - 33332 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: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25220079a	Τιμή αγοράς	1.295.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 343 m ²	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Ημικεκλιμένη στέγη	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Δωμάτια	8	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Μπαλκόνι
Κατάσταση του ακινήτου	4		
τουαλέτα	4		
Έτος κατασκευής	1907		
Χώρος στάθμευσης	4 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Ελαφρύ φυσικό αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	77.00 kWh/m ² a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	02.09.2029	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1973

Αριθμός ακινήτου: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Μια πρώτη εντύπωση

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 21 19 99 0

Gründerzeit-Villa als Mehrfamilienhaus im Stadtpark von Gütersloh | 4
Wohneinheiten | ca. 343 m² Wohnfläche

Diese repräsentative Gründerzeit-Villa aus dem Jahr 1907 steht in einer ruhigen 1-A-Lage in Gütersloh und zeichnet sich durch ihren historischen Charakter und eine geschlossene, harmonische Gesamterscheinung aus.

Auffällige Proportionen, originale Einbauten und ein vorhandener Kamin verleihen den Innenräumen eine warme, gediegene Atmosphäre. Diese Liegenschaft bewahrt sichtbare Spuren seiner Entstehungszeit und vermittelt ästhetische Kontinuität trotz späterer Eingriffe.

Die Lage kombiniert Privatsphäre mit guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur und unterstreicht so die ruhige Wohnqualität des Ensembles.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1907 errichtet, 1945–1946 wiederaufgebaut und in den Jahren 1973–1976 in ein Mehrfamilienhaus umgestaltet. Die Wohnfläche beträgt ca. 342,57 m² bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.848 m².

Aktuell ist die Liegenschaft mit vier Wohneinheiten vollständig vermietet. Zwei Fertiggaragen wurden 1973 errichtet, zusätzliche Stellplätze sind vor dem Haus vorhanden. Die Heizungsanlage wurde 2023 erneuert (Gasheizung, Erdgas leicht), was die technische Infrastruktur des Hauses deutlich modernisiert hat.

Die erhaltenen Einbauten und die historische Substanz prägen das

Erscheinungsbild und geben Raum für eine behutsame Fortführung des ursprünglichen Charakters, zugleich erlauben die vorhandenen technischen Erneuerungen Flexibilität bei Nutzung und Betreuung des Objekts. Das großzügige Grundstück eröffnet Möglichkeiten für Garten- und Außenbereichsgestaltung sowie private Rückzugsflächen.

Ausführliche Unterlagen stellen wir Ihnen gerne bei einem Termin in unserem Büro Gütersloh zur Verfügung.

Sie sind ebenso begeistert wie wir? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Kennenlernen mit Ihnen!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der TELEFONNUMMER bearbeitet werden können.

Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Αριθμός ακινήτου: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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 Nettomieteinnahmen inkl. Garagenmieten bei rund 2.533,00 € / 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: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Όλα για την τοποθεσία

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: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Άλλες πληροφορίες

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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 25220079a - 33332 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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com