

Gütersloh - Innenstadt

Befektetési célú ingatlan a városi park közelében | Kb. 460 m² bérbeadható terület | 6 db kocsibeálló

VP azonosító: 25220012A



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 1.290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 460 m² • SZOBÁK: 18 • FÖLDTERÜLET: 620 m²

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Áttekintés

VP azonosító	25220012A
Hasznos lakótér	ca. 460 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	18
Fürdoszobák	2
Építés éve	1980
Parkolási lehetőségek	6 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.290.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 460 m ²
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelhető terület	ca. 460 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	15.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	148.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

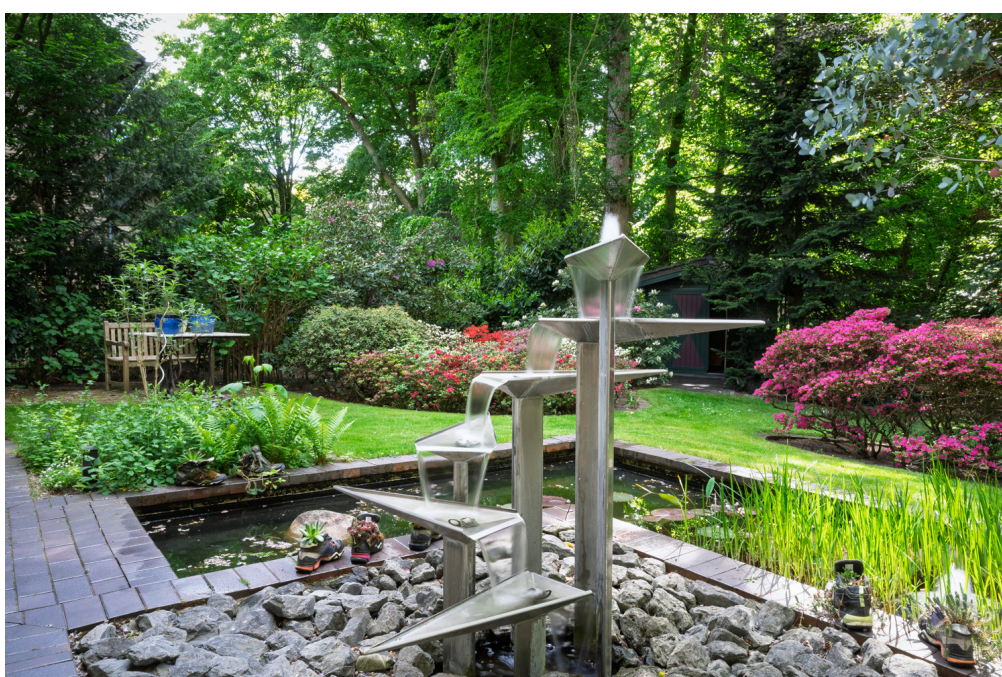
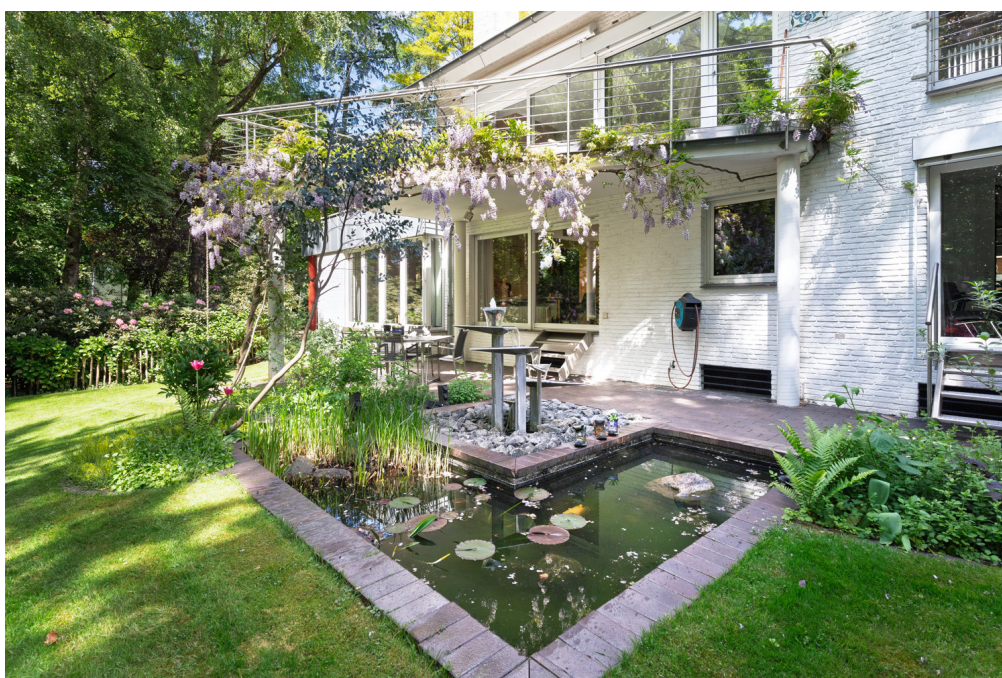
VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



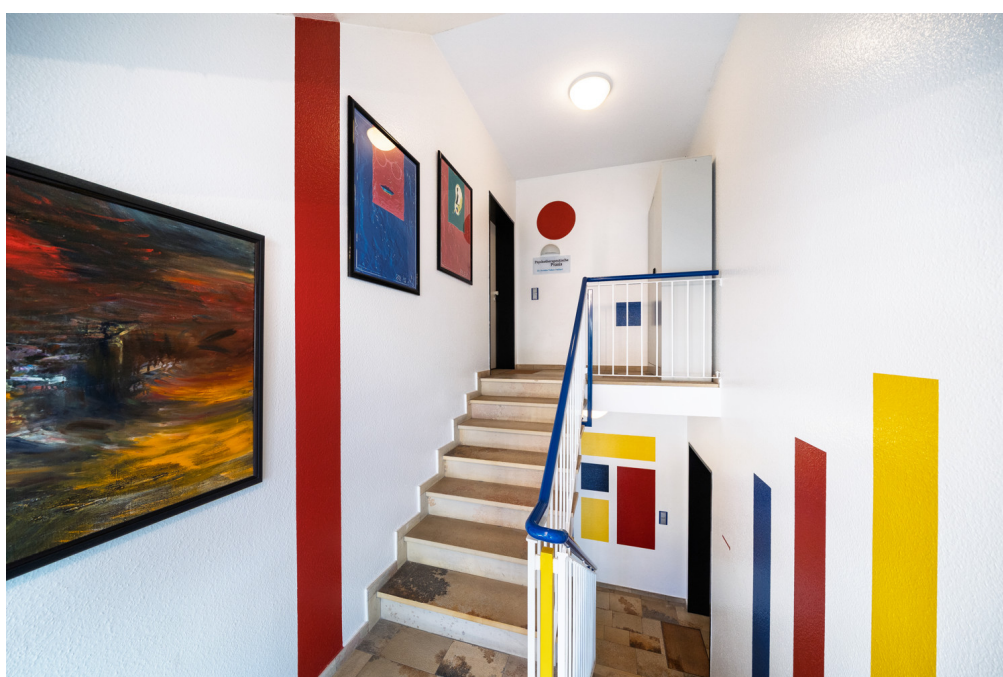
VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az ingatlan

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16 Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pächtagang in Immobilienanzeigen] 146,4 kWh/m²a

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Registrierenummer: NW-2025-05573365

Trübaukassamenten: 36,8 **kg CO₂-Äquivalent (m³/a)**

Verbrauchsfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	SS	Energetische [kWh]	Primärenergie [kWh]	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [%]	Anteil Heizung [%]	Klima Faktor
15.09.2021	30.09.2024	Erstes E	1,10	17309	—	17309	1,20
15.09.2022	30.09.2025	Warmwasserzusage	1,10	33977	33977	—	—

☐ Keine Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endeenergie²

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pächtagang in Immobilienanzeigen] 146,4 kWh/m²a

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Erläuterungen zum Verfahren

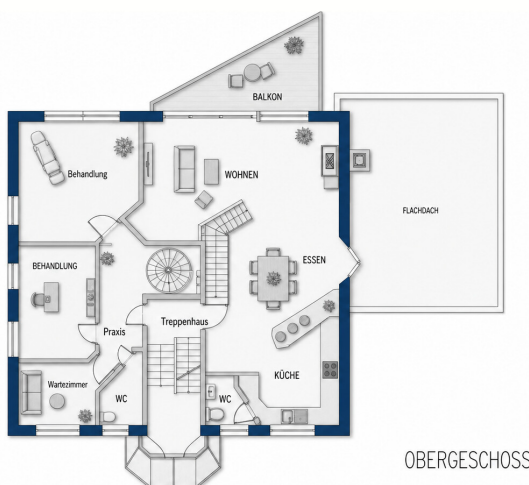
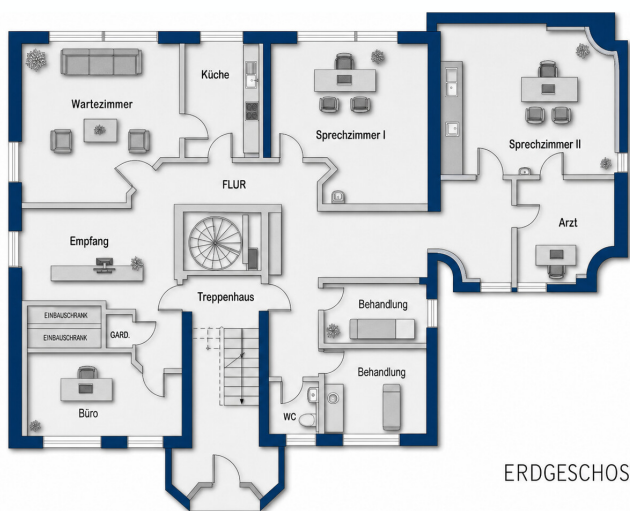
Die Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist als GEG angegeben. Die Werte der Bauteile und spezifische Wärme für Gasdichten, Gebäudedichten, Luft, sowie die GEG, die im Allgemeinen gelten, ist als die Verfahren des Gebäudes. Die Gebäudeenergieverbrauch eines Gebäudes wird ermittelt, indem der Wärmeleistungsindex und der Wärmeleistungsindex von vorgelegtem Energieverbrauch.

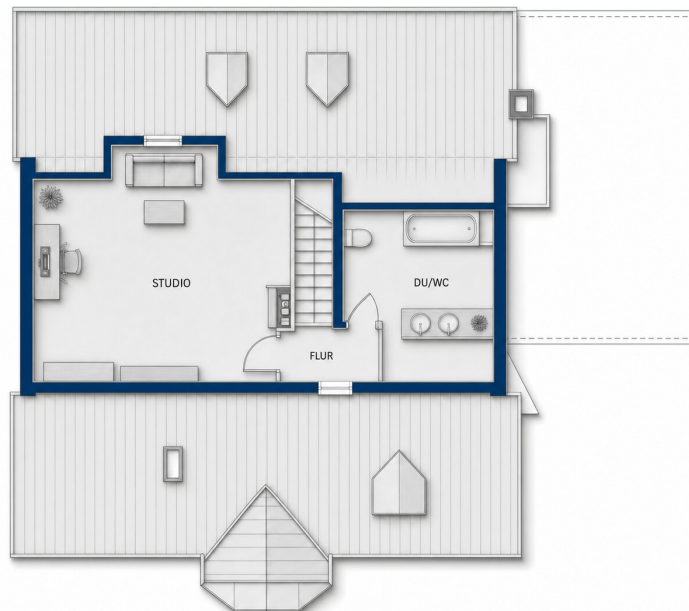
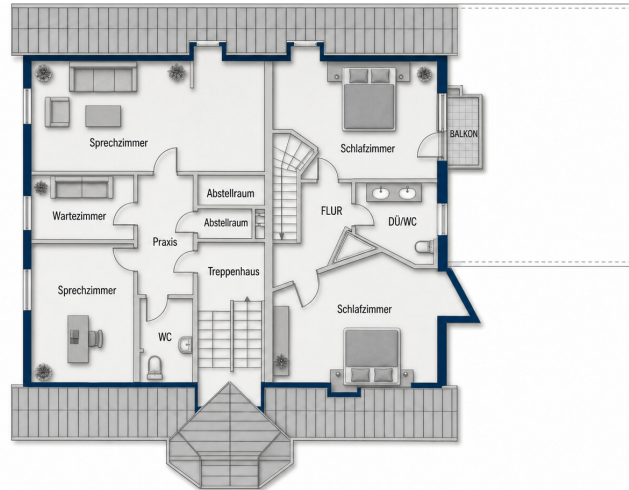
1. Seite Folien 1 und 2 Seite 1 des Energieausweises
 2. Seite Folien 3 und 4 Seite 2 des Energieausweises
 3. Seite Folien 5 und 6 Seite 3 des Energieausweises
 4. Seite Folien 7 und 8 Seite 4 des Energieausweises
 5. Seite Folien 9 und 10 Seite 5 des Energieausweises
 6. Seite Folien 11 und 12 Seite 6 des Energieausweises
 7. Seite Folien 13 und 14 Seite 7 des Energieausweises
 8. Seite Folien 15 und 16 Seite 8 des Energieausweises
 9. Seite Folien 17 und 18 Seite 9 des Energieausweises
 10. Seite Folien 19 und 20 Seite 10 des Energieausweises
 11. Seite Folien 21 und 22 Seite 11 des Energieausweises
 12. Seite Folien 23 und 24 Seite 12 des Energieausweises
 13. Seite Folien 25 und 26 Seite 13 des Energieausweises
 14. Seite Folien 27 und 28 Seite 14 des Energieausweises
 15. Seite Folien 29 und 30 Seite 15 des Energieausweises
 16. Seite Folien 31 und 32 Seite 16 des Energieausweises
 17. Seite Folien 33 und 34 Seite 17 des Energieausweises
 18. Seite Folien 35 und 36 Seite 18 des Energieausweises
 19. Seite Folien 37 und 38 Seite 19 des Energieausweises
 20. Seite Folien 39 und 40 Seite 20 des Energieausweises
 21. Seite Folien 41 und 42 Seite 21 des Energieausweises
 22. Seite Folien 43 und 44 Seite 22 des Energieausweises
 23. Seite Folien 45 und 46 Seite 23 des Energieausweises
 24. Seite Folien 47 und 48 Seite 24 des Energieausweises
 25. Seite Folien 49 und 50 Seite 25 des Energieausweises
 26. Seite Folien 51 und 52 Seite 26 des Energieausweises
 27. Seite Folien 53 und 54 Seite 27 des Energieausweises
 28. Seite Folien 55 und 56 Seite 28 des Energieausweises
 29. Seite Folien 57 und 58 Seite 29 des Energieausweises
 30. Seite Folien 59 und 60 Seite 30 des Energieausweises
 31. Seite Folien 61 und 62 Seite 31 des Energieausweises
 32. Seite Folien 63 und 64 Seite 32 des Energieausweises
 33. Seite Folien 65 und 66 Seite 33 des Energieausweises
 34. Seite Folien 67 und 68 Seite 34 des Energieausweises
 35. Seite Folien 69 und 70 Seite 35 des Energieausweises
 36. Seite Folien 71 und 72 Seite 36 des Energieausweises
 37. Seite Folien 73 und 74 Seite 37 des Energieausweises
 38. Seite Folien 75 und 76 Seite 38 des Energieausweises
 39. Seite Folien 77 und 78 Seite 39 des Energieausweises
 40. Seite Folien 79 und 80 Seite 40 des Energieausweises
 41. Seite Folien 81 und 82 Seite 41 des Energieausweises
 42. Seite Folien 83 und 84 Seite 42 des Energieausweises
 43. Seite Folien 85 und 86 Seite 43 des Energieausweises
 44. Seite Folien 87 und 88 Seite 44 des Energieausweises
 45. Seite Folien 89 und 90 Seite 45 des Energieausweises
 46. Seite Folien 91 und 92 Seite 46 des Energieausweises
 47. Seite Folien 93 und 94 Seite 47 des Energieausweises
 48. Seite Folien 95 und 96 Seite 48 des Energieausweises
 49. Seite Folien 97 und 98 Seite 49 des Energieausweises
 50. Seite Folien 99 und 100 Seite 50 des Energieausweises
 51. Seite Folien 101 und 102 Seite 51 des Energieausweises
 52. Seite Folien 103 und 104 Seite 52 des Energieausweises
 53. Seite Folien 105 und 106 Seite 53 des Energieausweises
 54. Seite Folien 107 und 108 Seite 54 des Energieausweises
 55. Seite Folien 109 und 110 Seite 55 des Energieausweises
 56. Seite Folien 111 und 112 Seite 56 des Energieausweises
 57. Seite Folien 113 und 114 Seite 57 des Energieausweises
 58. Seite Folien 115 und 116 Seite 58 des Energieausweises
 59. Seite Folien 117 und 118 Seite 59 des Energieausweises
 60. Seite Folien 119 und 120 Seite 60 des Energieausweises
 61. Seite Folien 121 und 122 Seite 61 des Energieausweises
 62. Seite Folien 123 und 124 Seite 62 des Energieausweises
 63. Seite Folien 125 und 126 Seite 63 des Energieausweises
 64. Seite Folien 127 und 128 Seite 64 des Energieausweises
 65. Seite Folien 129 und 130 Seite 65 des Energieausweises
 66. Seite Folien 131 und 132 Seite 66 des Energieausweises
 67. Seite Folien 133 und 134 Seite 67 des Energieausweises
 68. Seite Folien 135 und 136 Seite 68 des Energieausweises
 69. Seite Folien 137 und 138 Seite 69 des Energieausweises
 70. Seite Folien 139 und 140 Seite 70 des Energieausweises
 71. Seite Folien 141 und 142 Seite 71 des Energieausweises
 72. Seite Folien 143 und 144 Seite 72 des Energieausweises
 73. Seite Folien 145 und 146 Seite 73 des Energieausweises
 74. Seite Folien 147 und 148 Seite 74 des Energieausweises
 75. Seite Folien 149 und 150 Seite 75 des Energieausweises
 76. Seite Folien 151 und 152 Seite 76 des Energieausweises
 77. Seite Folien 153 und 154 Seite 77 des Energieausweises
 78. Seite Folien 155 und 156 Seite 78 des Energieausweises
 79. Seite Folien 157 und 158 Seite 79 des Energieausweises
 80. Seite Folien 159 und 160 Seite 80 des Energieausweises
 81. Seite Folien 161 und 162 Seite 81 des Energieausweises
 82. Seite Folien 163 und 164 Seite 82 des Energieausweises
 83. Seite Folien 165 und 166 Seite 83 des Energieausweises
 84. Seite Folien 167 und 168 Seite 84 des Energieausweises
 85. Seite Folien 169 und 170 Seite 85 des Energieausweises
 86. Seite Folien 171 und 172 Seite 86 des Energieausweises
 87. Seite Folien 173 und 174 Seite 87 des Energieausweises
 88. Seite Folien 175 und 176 Seite 88 des Energieausweises
 89. Seite Folien 177 und 178 Seite 89 des Energieausweises
 90. Seite Folien 179 und 180 Seite 90 des Energieausweises
 91. Seite Folien 181 und 182 Seite 91 des Energieausweises
 92. Seite Folien 183 und 184 Seite 92 des Energieausweises
 93. Seite Folien 185 und 186 Seite 93 des Energieausweises
 94. Seite Folien 187 und 188 Seite 94 des Energieausweises
 95. Seite Folien 189 und 190 Seite 95 des Energieausweises
 96. Seite Folien 191 und 192 Seite 96 des Energieausweises
 97. Seite Folien 193 und 194 Seite 97 des Energieausweises
 98. Seite Folien 195 und 196 Seite 98 des Energieausweises
 99. Seite Folien 197 und 198 Seite 99 des Energieausweises
 100. Seite Folien 199 und 200 Seite 100 des Energieausweises
 101. Seite Folien 201 und 202 Seite 101 des Energieausweises
 102. Seite Folien 203 und 204 Seite 102 des Energieausweises
 103. Seite Folien 205 und 206 Seite 103 des Energieausweises
 104. Seite Folien 207 und 208 Seite 104 des Energieausweises
 105. Seite Folien 209 und 210 Seite 105 des Energieausweises
 106. Seite Folien 211 und 212 Seite 106 des Energieausweises
 107. Seite Folien 2

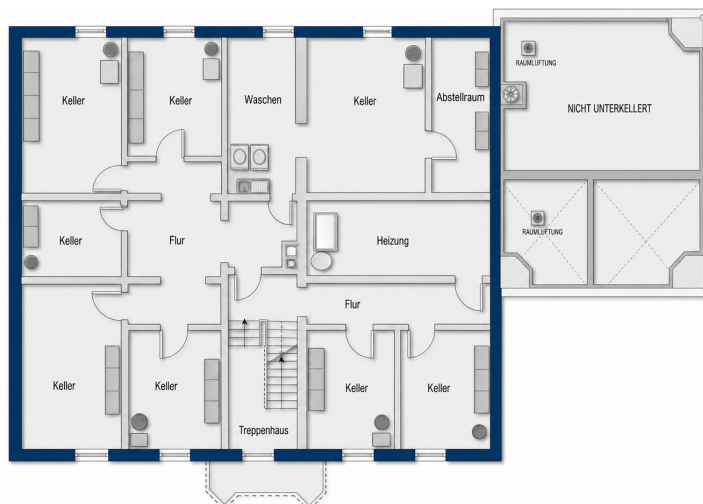


VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Az első benyomás

Az ingatlant bemutatja: Reinhold Daut és Julian Daut Iroda: +49 5241 211 99 90 Befektetés a városi park közelében | kb. 460 m² bérbeadható terület | 6 db kocsibeálló Üdvözlünk ebben az egyedülálló befektetési lehetőségben. Ez az 1980-ban épült lakó- és kereskedelmi épület lenyűgöző elhelyezkedésével és felhasználási lehetőségeivel. Az ingatlan egy körülbelül 620 m²-es telken fekszik, és jól megtervezett alaprajzzal és elrendezéssel büszkélkedhet, amely mind magán-, mind kereskedelmi használatra alkalmas. A tágas, körülbelül 162 m²-es lakótérrel rendelkező lakás három szinten terül el. Lépjen be, és élvezze: A nyitott konyha, amely a nagyméretű nappalival és étkezővel van összekötve, minden kívánnivalót maga után hagy. A padlótól a mennyezetig érő ablakok lélegzetelállító kilátást nyújtanak a gyönyörű kertre, amely zökkenőmentesen keveredik a beltérrel és a kültérrel. A márvány kandalló otthonos meleget biztosít. A nap végén pihenjen egy pohár borral a nagy erkélyteraszon. A nappaliból egy márványlépcső vezet a második lakószintre. Két világos, világos hálószoba és egy természetes fénnel megvilágított fürdőszoba található itt. Az egyik hálószobához erkély is tartozik. Egy belső márványlépcső vezet a padlásra, ahol egy másik, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba és egy tágas nappali található. Különös vonzeró a földszinten, az első emeleten és a padláson található bérelhető irodaterület, amely jelenleg körülbelül 298 m²-es, és három orvosi rendelőnek ad otthont. Ez a helyiség sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál különböző orvosi szakterületek számára, és központi elhelyezkedésének köszönhetően kiváló láthatóságot és megközelíthetőséget garantál. A földszinti rendelő körülbelül 185 m², az első emeleti rendelő körülbelül 60 m², a padláson lévő pedig körülbelül 52 m². A két kisebb rendelőt jelenleg bérbe adják. A nagyobb földszinti rendelőt maguk a tulajdonosok üzemeltetik. További vonzeró a tágas telek, amely bőséges helyet kínál három nyitott parkolóhelynek és hat kocsibeállónak. Ezek a terek ideálisak alkalmazottak, ügyfelek vagy látogatók számára, és jelentős hozzáadott értéket képviselnek, különösen a városi környezetben, ahol gyakran szűkös a parkolási lehetőség. Az ingatlan elhelyezkedése kiváló közlekedési kapcsolatokat és könnyű hozzáférést biztosít bevásárló-, oktatási és szabadidős létesítményekhez. A lakó- és üzlethelyiségek kombinációja vonzó választássá teszi ezt az ingatlant azoknak a vásárlóknak, akik egy épületben keresnek magánlakást, orvosi rendelőt vagy irodát. Eredetileg ez az ingatlan egy hat lakóegységből álló ház volt, amelyet a német társasházi törvény (WEG) szerint osztottak fel. Közjegyző által hitelesített megosztási nyilatkozat lehetséges. Hat kocsibeálló és további három nyitott parkolóhely áll rendelkezésre. Kerékpártárolók is találhatók közvetlenül az épület előtt. Az érdeklődőket szeretettel várjuk, hogy személyesen is megtekinthessék ezt a sokoldalú ingatlant. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot egy megtekintési időpont egyeztetése érdekében. Felhívjuk figyelmét, hogy csak írásbeli megkereséseket tudunk feldolgozni, teljes címmel és telefonszámmal. Megtekintés csak finanszírozási igazolással lehetséges. Ha segítségre van szüksége, örömmel kapcsoljuk össze Önt a VON POLL FINANCE kollégáival.

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Részletes felszereltség

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

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.

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

További információ / adatok

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 Handelsregistersauszugs, 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.

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com