

Gütersloh - Innenstadt

# Befektetési célú ingatlan a városi park közelében | Kb. 460 m<sup>2</sup> bérbeadható terület | 6 db kocsibeálló

VP azonosító: 25220012A



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

VÉTELÁR: 1.290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 460 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 23 • FÖLDTERÜLET: 620 m<sup>2</sup>

**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 <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	23
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 <sup>2</sup>
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelhető terület	ca. 460 m <sup>2</sup>
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 lejárat	15.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	148.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## Az ingatlan



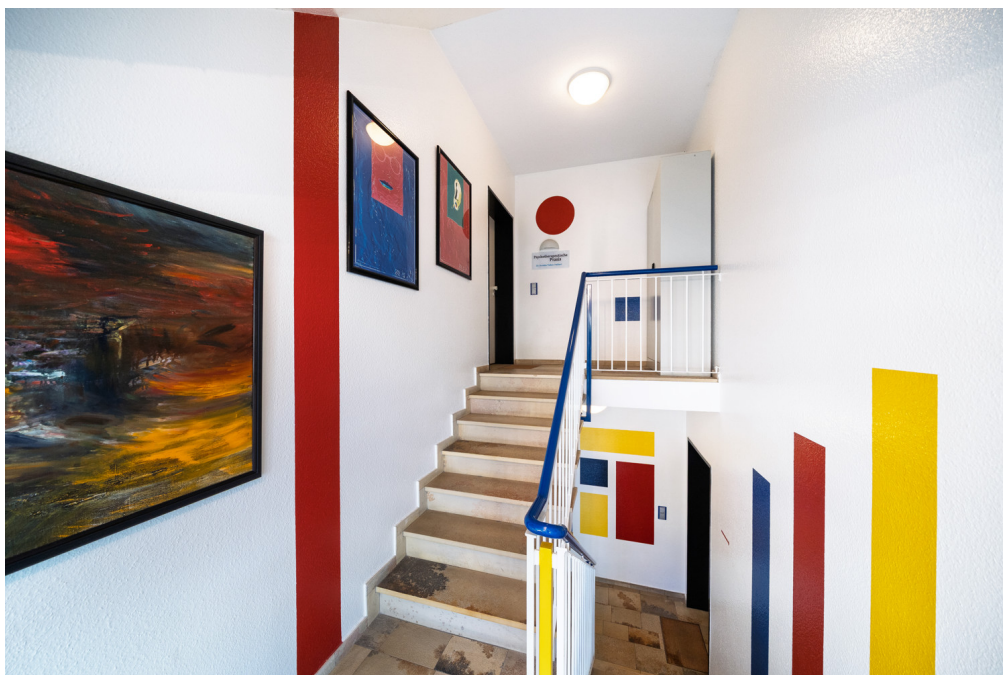
VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## 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



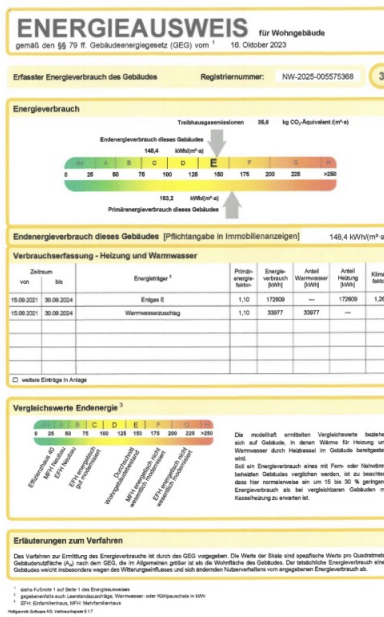
**VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## **Az ingatlan**



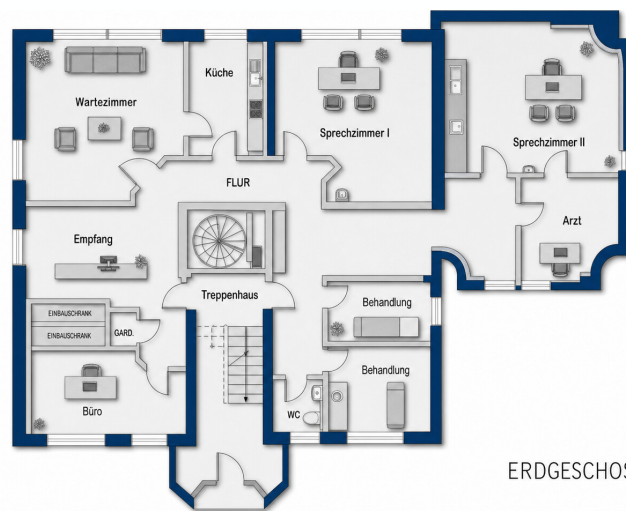
VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

# Az ingatlan



VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh - Innenstadt

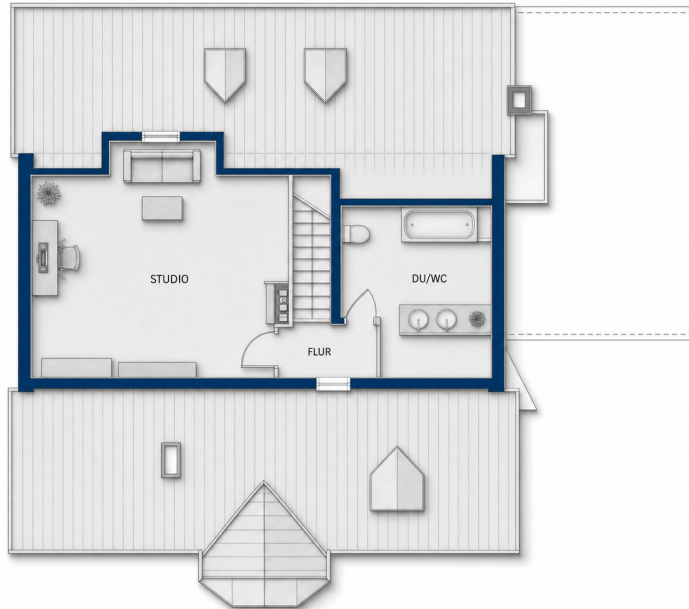
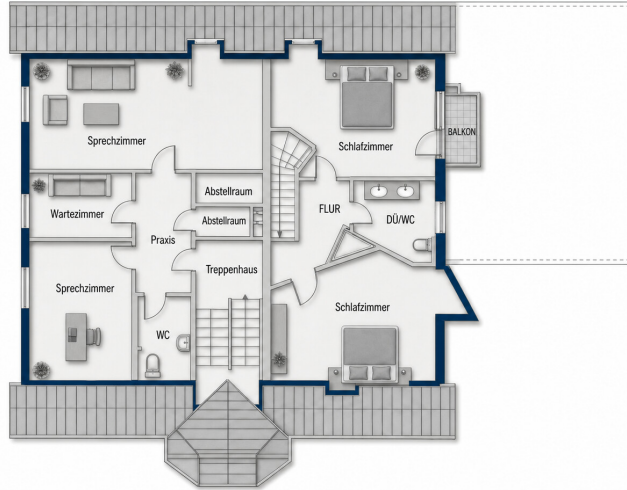
## Alaprajzok



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS





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 m<sup>2</sup> bérbeadható terület | 6 db kocsibeálló Üdvözljük ebben az egyedülálló befektetési lehetőségben. Ez az 1980-ban épült lakó- és kereskedelmi épület lenyugó elhelyezkedésével és felhasználási lehetőségeivel. Az ingatlan egy körülbelül 620 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és jól megtervezett alaprajzzal és elrendezéssel büszkélkedhet, amely mind magán-, mind kereskedelmi használatra alkalmas. A tágas, körülbelül 162 m<sup>2</sup>-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 erkélyterazon. A nappaliból egy márványlépcső vezet a második lakószintre. Két világos, világos hálószoba és egy természetes fényrel megvilágított fürdőszoba található itt. Az egyik hálószobához erkély is tartozik. Egy belső márványlépcső vezet a padlásra, ahol egy másik, természetes fényrel megvilágított fürdőszoba és egy tágas nappali található. Különös vonzeró a földszinten, az első emeleten és a padlásán található bérelhető irodaterület, amely jelenleg körülbelül 298 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>, az első emeleti rendelő körülbelül 60 m<sup>2</sup>, a padlásán lévő pedig körülbelül 52 m<sup>2</sup>. 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 találhatóak 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 segítségére 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 m<sup>2</sup>
- massive Bauweise
- Praxis im Erdgeschoss - ca. 185 m<sup>2</sup>
- Praxis im Obergeschoss - ca. 60 m<sup>2</sup>
- Praxis im Dachgeschoss - ca. 52 m<sup>2</sup>
- Gasheizung aus 1990
- Kunststofffenster
- Wohnung über 3 Ebenen - Wohnfläche ca. 162 m<sup>2</sup>
- 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 helyszínrol**

**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/(m<sup>2</sup>\*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.

**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](mailto:guetersloh@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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