

Gütersloh – Innenstadt

## Központi lakó- és kereskedelmi épület | kb. 372 m<sup>2</sup> bérbeadható terület | hosszú távú bérlet, földszint

VP azonosító: 24220058b



VÉTELÁR: 849.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 276 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8.5 • FÖLDTERÜLET: 251 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Áttekintés

VP azonosító	24220058b	Vételár	849.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 276 m <sup>2</sup>	Jatalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	8.5	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Hálószobák	6	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	3	Kereskedelmi terület	ca. 96 m <sup>2</sup>
Építés éve	1970	Bérelhető terület	ca. 372 m <sup>2</sup>
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs	Felszereltség	Terasz, Erkély

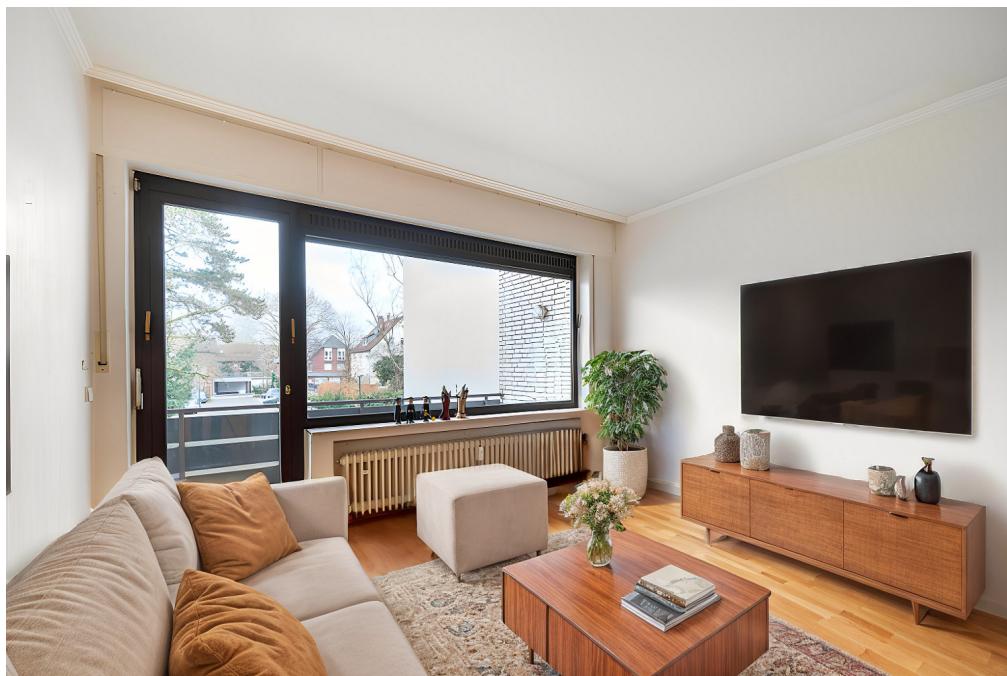
VP azonosító: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	216.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	08.01.2035	Energiahatékonysági besorolás /	G
Energiaforrás	Gáz	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970

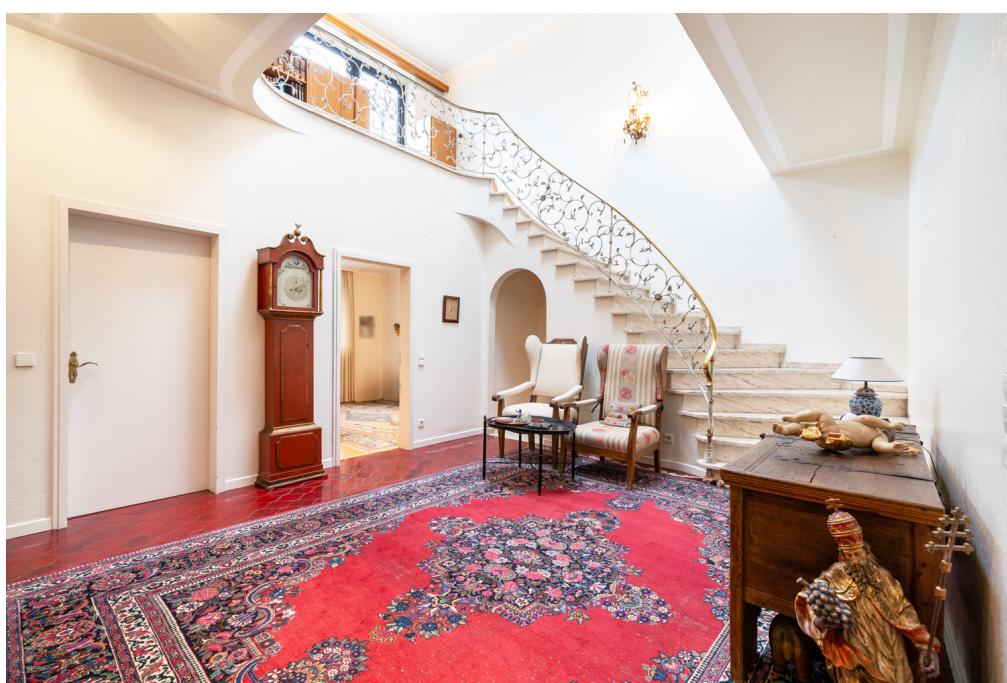
VP azonosító: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## Az elso benyomás

Ezt az ingatlant bemutatja: Reinhold Daut és Julian Daut Telefon: +49 5241 211 99 90  
Központi lakó- és kereskedelmi épület | kb. 372 m<sup>2</sup> bérbeadható terület | hosszú távú bérlet Földszint A Gütersloh szívében található elhelyezkedés egyedülálló lehetőséget kínál erre az ingatlanra. Ez a vonzó lakó- és kereskedelmi épület egy kényelmes belvárosi helyen, négy szinten kínál változatos felhasználási lehetőségeket, és befektetők, ingatlanfejlesztők és tulajdonos-lakók számára egyaránt érdekes. A földszinten található, bejáratott sport- és szabadidos áruház kb. 96 m<sup>2</sup> üzlethelyiséget foglal magában, amelyhez egy külön WC tartozik. Ezenkívül egy kb. 49 m<sup>2</sup>-es pinceterület is rendelkezésre áll, amely további tárolási lehetőséget kínál. Az üzlethelyiséget 2006 óta adják bérbe, és elokelo elhelyezkedésének és nagy üzlethelyiségének köszönhetően elönnyben részesül. A garázs az üzlethelyiség bérleti szerződésének szerves részét képezi. Az 1. emeleti 1. számú lakás (jobb oldalon) két szobából és egy kb. 54 m<sup>2</sup>-es erkélyból áll. A második emeleten található a lenyugözo 2. számú apartman, amely körülbelül 221 m<sup>2</sup>-en terül el három szinten. Különös vonzerovel bír a tágas bejárat, ahol a tettoablak további természetes fényt biztosít, világos és hívogató lékgört teremtve. Az 1. és 2. számú apartmanok jelenleg üresek és azonnal beköltözhetők. Annak érdekében, hogy ezt az ingatlant vonzóbbá és befektetobarátabbá tegyük, örömmel mutatjuk be Önnek személyesen alaprajzi elképzéseinket. Felkeltette érdeklodését ez az igéretes befektetési lehetőség? Akkor várjuk, hogy találkozhassunk Önnel. Kérjük, vegye figyelembe, hogy csak írásos megkeresésekkel tudunk feldolgozni, teljes címmel és telefonszámmal. Megtekintés csak finanszírozási igazolással lehetséges. Ha segítségre van szüksége, örömmel kapcsoljuk össze Önt a VON POLL FINANCE munkatársaival.

VP azonosító: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Részletes felszereltség

### AUFTHEILUNG:

#### 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 einen 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.

**VP azonosító: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## Minden a helyszínrol

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: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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.

**VP azonosító: 24220058b - 33330 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 felelősségteljesítéséhez*

---

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