

Gütersloh – Innenstadt

# Lakóház | Városi park közelében | bérbeadható terület kb. 460 m<sup>2</sup> | részben bérbeadott | 6 autóbeálló

VP azonosító: 25220012C



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

VÉTELÁR: 1.300.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 460 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 620 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

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

VP azonosító: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25220012C                            |
| Hasznos lakótér       | ca. 460 m²                           |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 15                                   |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1980                                 |
| Parkolási lehetőségek | 6 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely |

|                      |                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.300.000 EUR                                                             |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                             |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                   |
| Bérelhető terület    | ca. 460 m²                                                                |
| Felszereltség        | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély               |

VP azonosító: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 15.02.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 148.40 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | E                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1980                       |

VP azonosító: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Az első benyomás

Ezt az ingatlant bemutatja: Reinhold Daut és Julian Daut Iroda: +49 5241 211 99 90  
Többlakásos ház | városi park közelében | bérbeadható terület kb. 460 m<sup>2</sup> | részben bérbe adva | 6 parkolóhely a kocsibeállóhoz Eredetileg 6 lakásos épületként épült – kb. 460 m<sup>2</sup> bérbeadható területtel –, ebben az ingatlanban ma 3 orvosi rendelő és egy tágas lakás található. Mindkét orvosi rendelő jelenleg bérbe van adva. A nagy földszinti orvosi rendelő lakótérre alakítása megvalósítható. Ez a 6 lakóegységből álló ingatlan a német társasházi törvény (WEG) szerint van felosztva. Közjegyző által hitelesített felosztási nyilatkozat rendelkezésre áll. Ez az 1980-ban épült vegyes funkciójú épület lenyűgöző elhelyezkedésével és lehetséges felhasználási módjaival. Az ingatlan egy kb. 620 m<sup>2</sup>-es telken fekszik, és jól megtervezett alaprajzzal és elrendezéssel rendelkezik, amely mind magán-, mind kereskedelmi használatra alkalmas. A tágas, kb. 162 m<sup>2</sup>-es lakóterületű lakás három szinten terül el. Lépjen be, és élvezze: A tágas nappalihoz és étkezőhöz kapcsolódó nyitott konyha minden kívánnivalót maga után hagy. A padlótól a mennyezetig érő ablakok lélegzetelállító kilátást nyújtanak a gyönyörű kertre, amely zökkenőmentesen ötvözi a belső és a külső teret. A márvány kandalló kellemes meleget biztosít. A nap végén pihenjen egy pohár borral a nagy erkélyteraszon. A nappaliból egy márványlépcső vezet a második emeletre, ahol két világos, fényárban úszó hálószoba és egy természetes megvilágítású fürdőszoba található. Az egyik hálószobához erkély is tartozik. Egy belső márványlépcső vezet a padlásra, ahol egy másik természetes megvilágítású fürdőszoba és egy tágas nappali található. Különösen figyelemre méltó a földszinten, az első emeleten és a padláson bérelhető irodaterület, amely jelenleg összesen körülbelül 298 m<sup>2</sup>, és három orvosi rendelőnek ad otthont. Ez a helyiség sokoldalú felhasználási lehetőségeket kínál számos orvosi szakterület számára, és központi elhelyezkedésének köszönhetően kiváló láthatóságot és megközelíthetőséget garantál. A földszinti rendelő körülbelül 185 m<sup>2</sup>, az első emeleti körülbelül 60 m<sup>2</sup>, a padláson lévő pedig körülbelül 52 m<sup>2</sup>. A két kisebb rendelőt jelenleg bérbe adják. A földszinten található nagyobb rendelőt maguk a tulajdonosok üzemeltetik. További elony a tágas telek, amely bőséges helyet kínál három nyitott parkolóhelynek és hat kocsibeállónak. Ezek ideálisak alkalmazottak, ügyfelek vagy látogatók számára, és jelentős hozzáadott értéket képviselnek, különösen a városi területeken, ahol gyakran szűkös a parkolási lehetőség. A lakó- és üzlethelyiségek kombinációja vonzó választássá teszi ezt az ingatlant azoknak a vásárlóknak, akik egy épületben keresnek magánlakást és orvosi rendelőt vagy rendelőket. Az érdeklődőket szeretettel várjuk, hogy személyesen is megtekinthessék ezt a sokoldalú ingatlant. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot egy időpont egyeztetése érdekében. Felhívjuk figyelmét, hogy csak írásbeli megkereséseket tudunk feldolgozni, teljes címmel és telefonszámmal. A megtekintés csak a finanszírozás

igazolásával történhet. Ha további segítségre van szüksége ezzel kapcsolatban, örömmel kapcsoljuk össze Önt a VON POLL FINANCE kollégáival.

VP azonosító: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Részletes felszereltség

Das dürfen Sie erwarten:

- Baujahr 1980
- vermietbare Flächen ca. 460 m<sup>2</sup>
- 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>
- Wohnfläche (Wohnung des Eigentümers) ca. 162 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

### 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: 25220012C - 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: 25220012C - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25220012C - 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)