

Gütersloh - Innenstadt

# Gründerzeit-kori villát alakítottak át lakóházzá Gütersloh városi parkjában | 4 lakóegység | kb. 342 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25220079



VÉTELÁR: 1.050.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 343 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 1.848 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25220079 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

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

**VP azonosító: 25220079 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Áttekintés

|                       |                                         |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító          | 25220079                                |
| Hasznos lakótér       | ca. 343 m <sup>2</sup>                  |
| Teto formája          | Csonka kontyteto                        |
| Szobák                | 8                                       |
| Hálósobák             | 4                                       |
| Fürdoszobák           | 4                                       |
| Építés éve            | 1907                                    |
| Parkolási lehetőségek | 4 x Felszíni parkolóhely,<br>2 x Garázs |

|                      |                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár              | 1.050.000 EUR                                                                      |
| Jutalék              | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Karbantartott                                                                      |
| Kivitelezési módszer | Szilárd                                                                            |
| Felszereltség        | Vendég WC, Kandalló,<br>Kert / közös használat,<br>Erkély                          |

**VP azonosító: 25220079 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |                |
|---------------------------------------------------|----------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás  |
| Energiaforrás                                     | Könnyű földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 02.09.2029     |
| Energiaforrás                                     | Gáz            |

|                                                               |                            |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                            | Energia tanúsítvány        |
| Végso<br>energiafogyasztás                                    | 77.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági<br>besorolás / Energetikai<br>tanúsítvány | C                          |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                | 1973                       |

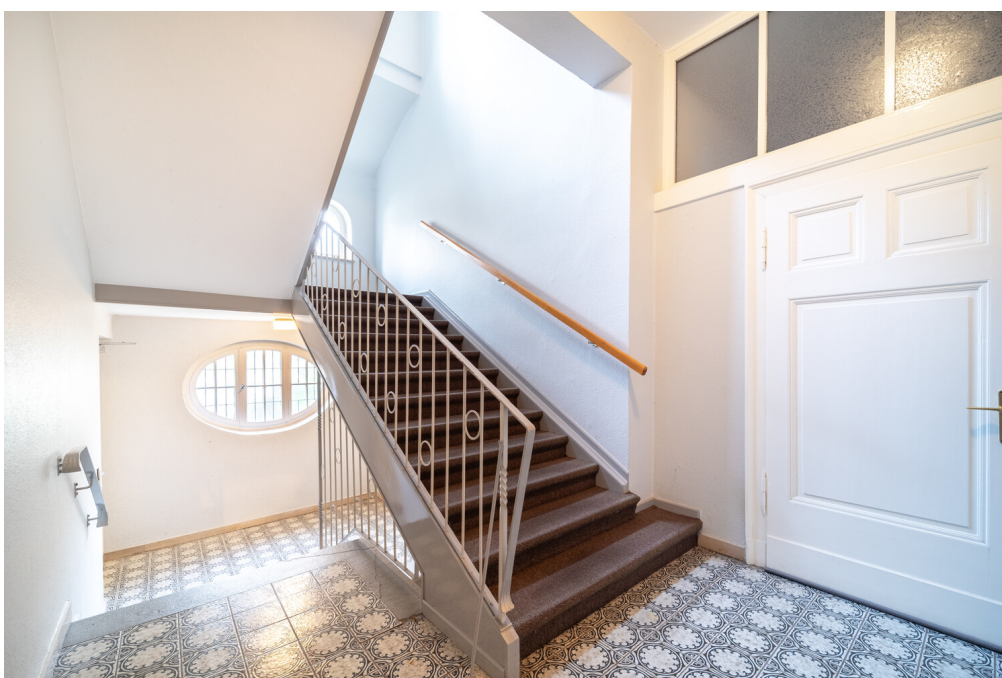
**VP azonosító: 25220079 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220079 - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25220079 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25220079 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25220079 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Az első benyomás

Ezt az ingatlant bemutatja: Philipp Schremmer és Laura Stolke Telefon: +49 5241 21 19 99 0  
Történelmi villa, amelyet többlakásos házzá alakítottak át Gütersloh városi parkjában | 4  
lakóegység | kb. 343 m<sup>2</sup> lakóterület Ez a lenyugózo, 1907-ből származó történelmi villa  
Gütersloh elkelo, csendes helyén található, és történelmi bája, valamint harmonikus  
összképe jellemzi. A feltuno arányok, az eredeti berendezési tárgyak és a meglévo kandalló  
meleg és kifinomult hangulatot kölcsönöznek a belso tereknek. Az ingatlan megorizte eredeti  
építményének látható nyomait, és a késobbi átalakítások ellenére is esztétikai folytonosságot  
teremt. A helyszín ötvözi a magánéletet a városi infrastruktúrához való könnyu  
hozzáféréssel, így hangsúlyozza a komplexum nyugodt lakójellegét. Az épületet eredetileg  
1907-ben építették, 1945–1946-ban újjáépítették, majd 1973 és 1976 között többlakásos  
házzá alakították át. A lakóterület körülbelül 342,57 m<sup>2</sup>, egy körülbelül 1848 m<sup>2</sup>-es telken. A  
négy lakóegységből álló ingatlan jelenleg teljes egészében bérbe van adva. Két előre gyártott  
garázst építettek 1973-ban, és további parkolóhelyek állnak rendelkezésre a ház előtt. A  
futási rendszert 2023-ban cserélték (gázfűtés, földgáz), ami jelentosen korszerűsítette az  
épület muszaki infrastruktúráját. A meglévo berendezések és történelmi elemek  
meghatározzák a megjelenést, és lehetővé teszik az eredeti jelleg gondos folytatását, míg a  
modernizált technológia rugalmasságot biztosít az ingatlan használatában és  
karbantartásában. A nagyméretu telek lehetőséget kínál a tereprendezésre és privát pihenok  
kialakítására. Kérésre örömmel adunk részletes dokumentációt güterslohi irodánkban. Ön is  
olyan lelkes, mint mi? Akkor várjuk a személyes találkozást! Kérjük, szíveskedjenek  
megérteni, hogy csak írásbeli, teljes címmel és telefonszámmal ellátott megkereséseket  
tudunk feldolgozni. A megtekintés csak finanszírozási igazolással történhet. Ha további  
segítségre van szüksége ezzel kapcsolatban, örömmel kapcsoljuk össze Önt a VON POLL  
FINANCE kollégáival.

**VP azonosító: 25220079 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Részletes felszereltség

### 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 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 1.848 m<sup>2</sup>
- 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 Bruttomieteinnahmen bei rund 3.783 € / 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.**

**VP azonosító: 25220079 - 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 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.**

**VP azonosító: 25220079 - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.9.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### **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: 25220079 - 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)**