

Gütersloh - Innenstadt

# Historische Gründerzeit-Villa im Zentrum von Gütersloh | Anno 1875 | lukrativer Denkmalschutz

VP azonosító: 26220030



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

VÉTELÁR: 775.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 225,07 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 558 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26220030 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

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

VP azonosító: 26220030 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Áttekintés

VP azonosító	26220030	Vételár	775.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 225,07 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Csonka kontyteto	Modernizálás / felújítás	2014
Szobák	8	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	5	Felszereltség	Terasz, Vendég WC
Fürdoszobák	2		
Építés éve	1875		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely		

VP azonosító: 26220030 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer

Központifutás

Energiatanúsítvány

A rendelkezések  
szerint nem kötelezo

Energiaforrás

Gáz

VP azonosító: 26220030 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26220030 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26220030 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26220030 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Az ingatlan



VP azonosító: 26220030 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Az ingatlan





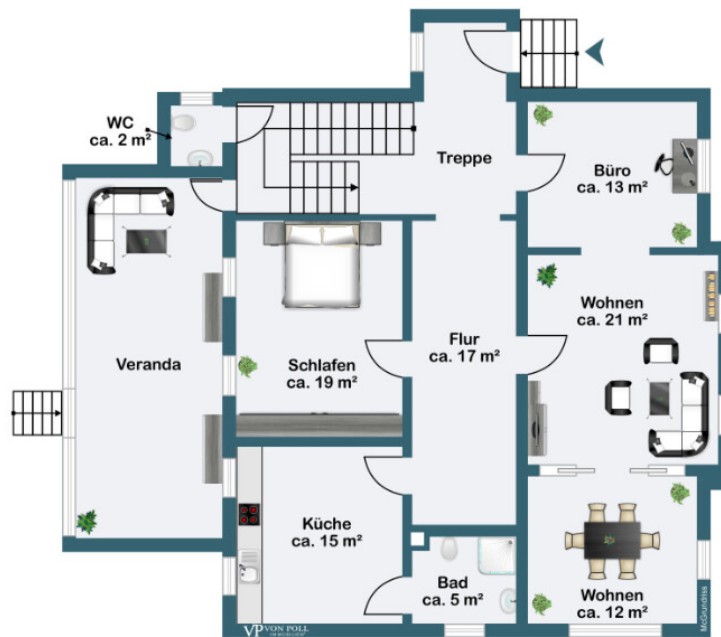
VP azonosító: 26220030 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

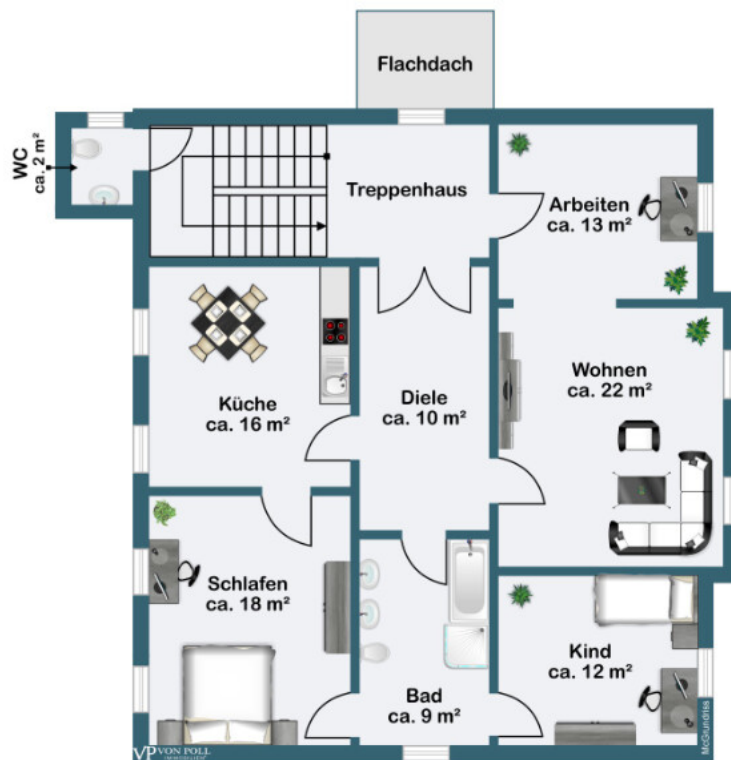
## Az ingatlan



VP azonosító: 26220030 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Alaprajzok





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

**VP azonosító: 26220030 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## Az elso benyomás

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Laura Stolke

Büro: 05241 - 21 19 99 0

Historische Gründerzeit-Villa im Zentrum von Gütersloh | Anno 1875 | lukrativer Denkmalschutz

Das Wohngebäude befindet sich in einem gewachsenen innerstädtischen Umfeld von Gütersloh und gehört zu den historisch geprägten Immobilien der Stadt. Errichtet im Jahr 1875, lässt sich das Haus architektonisch der späten Gründerzeit zuordnen und spiegelt damit eine Epoche wider, die durch repräsentative Bauweisen, solide Substanz und einen hohen Anspruch an Gestaltung geprägt ist.

Die Bauzeit fällt in den sogenannten Historismus, eine Phase, in der traditionelle Baustile aufgegriffen und neu interpretiert wurden. Gebäude aus dieser Zeit zeichnen sich häufig durch eine klare Fassadengliederung, großzügige Raumhöhen sowie eine insgesamt wertige und langlebige Bauausführung aus. Auch dieses Objekt vermittelt den Charakter eines villenartigen Wohnhauses und hebt sich dadurch deutlich von rein funktionalen Neubauten ab.

Als Teil der Gütersloher Denkmalliste besitzt die Immobilie zudem einen besonderen kulturellen und städtebaulichen Stellenwert. Sie steht exemplarisch für die bauliche Entwicklung der Stadt im ausgehenden 19. Jahrhundert und verbindet historischen Charme mit einer Lage, die bis heute zu den etablierten Wohn- und Geschäftsbereichen zählt.

Das denkmalgeschützte Zweifamilienhaus vereint historischen Glanz mit viel Raum für individuelle Wohnideen und bietet auf insgesamt acht Zimmern ein außergewöhnliches Zuhause mit Charakter. Schon beim Eintreten spürt man die besondere Atmosphäre dieses Hauses, in dem die Zeit nicht stehen geblieben ist, sondern ihre schönsten Spuren hinterlassen hat. Hohe Decken, das original erhaltene Treppenhaus, stiltypische Türen, teils als Schiebetüren ausgeführt, sowie die wunderschönen Originalfliesen verleihen dem Gebäude eine herrschaftliche Ausstrahlung, die heute nur noch selten zu finden ist.

Im Erdgeschoss stehen vier Zimmer, eine Wohnküche, ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein Gäste-WC zur Verfügung. Ergänzt wird diese Etage durch eine einladende Veranda mit Zugang zum Garten. Dieser Bereich wirkt besonders gemütlich und heimelig und schafft einen wunderbaren Ort zum Ankommen, Durchatmen und Verweilen. Der Garten selbst

bietet viel Raum für neue Ideen und individuelle Gestaltung, sei es als grünes Refugium, Ort für gemeinsame Stunden oder als Platz zur Verwirklichung eigener Vorstellungen.

Über das zentrale Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss, das ebenfalls mit vier Zimmern, einer Wohnküche, einem Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sowie einem Gäste-WC ausgestattet ist. Auch hier überzeugt die Aufteilung durch Großzügigkeit und Flexibilität. Die beiden Wohnebenen eröffnen ideale Möglichkeiten für Mehrgenerationenwohnen, zwei Haushalte unter einem Dach oder eine Nutzung, bei der Wohnen und Rückzug stilvoll miteinander verbunden werden.

Das Dachgeschoss ist bereits vollständig ausgebaut und erweitert die Nutzfläche auf angenehme Weise. Zusätzlich ist das Haus voll unterkellert, sodass auch praktische Flächen in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen. Teilweise wurden bereits Renovierungsarbeiten begonnen, was eine gute Grundlage für die weitere individuelle Entwicklung des Hauses schafft.

Dieses außergewöhnliche Objekt verbindet Geschichte, Charme und Substanz mit einem Wohngefühl, das Wärme und Geborgenheit ausstrahlt. Es ist ein Haus für Menschen, die das Besondere suchen, die historische Architektur schätzen und einem denkmalgeschützten Gebäude mit Feingefühl neues Leben geben möchten.

Die großzügige Aufteilung der Villa ermöglicht zudem eine ideale Kombination aus Wohnen und Arbeiten, sodass beispielsweise im Erdgeschoss stilvolles Wohnen und im Obergeschoss eine repräsentative Büro- oder Kanzleinutzung realisiert werden kann.

Gerne übersenden wir Ihnen unser Lang-Exposé und freuen uns auf ein persönliches Kennenlernen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können.

Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

**VP azonosító: 26220030 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## **Részletes felszereltség**

### **DAS DÜRFEN SIE ERWARTEN**

**Gründerzeit-Charme für mehrere Generationen, denkmalgeschütztes Zweifamilienhaus in gewachsener Wohngegend im Gütersloher Innenstadtbereich**

- **Zweifamilienhaus**
- **Baujahr 1875**
- **Grundstück ca. 558 m<sup>2</sup>**
- **Wohnfläche ca. 225 m<sup>2</sup>**
- **Gesamt 8 Zimmer**
- **2 Wohnküchen**
- **Schlafzimmer / Kinderzimmer / Homeoffice - nach Ihren Wünschen**
- **1 Tageslichtbad mit Dusche**
- **1 Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne**
- **2 Gäste-WCs**
- **Veranda im Erdgeschoss**
- **Bereits ausgebautes Dachgeschoss mit 4 Zimmern (wohnliche Nutzfläche, 2014)**
- **Pflegeleicht angelegter Garten**
- **Vollkeller mit seitlichem Gartenausgang**
- **Freiplätze 2**

**2010 neue Gas-Brennwertheizungsanlage**

**2014 Dach erneuert und entsprechend der denkmalgerechten Möglichkeiten gedämmt**

**Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben und Beschreibungen beruhen auf den Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.**

**VP azonosító: 26220030 - 33330 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 59.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann, Tönnies, Beckhoff, Nobilia, Nagel, Hörmann, Storck 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: 26220030 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## **További információ / adatok**

### **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: 26220030 - 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 felelősségkizárásához*

---

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