

Gütersloh – Innenstadt

Gyönyörű ingatlan meglévő épülettel, kiváló helyen Güterslohban | a Heidewald Stadion közelében

VP azonosító: 25220051

RESERVIERT



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 405.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 105 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 900 m²

VP azonosító: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

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

VP azonosító: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Áttekintés

VP azonosító	25220051
Hasznos lakótér	ca. 105 m²
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1936
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	405.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC

VP azonosító: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	08.10.2034
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	451.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1937

VP azonosító: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan



VP azonosító: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az első benyomás

Ezt az ingatlant bemutatja: Reinhold Daut és Julian Daut Telefon: +49 5241 211 99 90
Gyönyörű ingatlan meglévő épülettel, kiváló helyen Güterslohban | a Heidewald Stadion közelében. Egy 1936-ból származó ikerház található egy körülbelül 900 m²-es telken, Gütersloh egyik legkeresettebb lakóövezetében. Az épületben összesen hat szoba, két fürdőszoba és egy terasz található. Jelenlegi állapota jelentős felújításra szorul; az ingatlan azonban két alapvetően eltérő fejlesztési utat kínál, amelyek mindkettő megvalósítható. A helyszín: egy csendes, elkelő lakóövezet, jó kapcsolatokkal a városi infrastruktúrához, mégis zöldövezettel körülvéve – ez a kombináció különösen értékes Güterslohban. Ez a cím sokat elárul a helyszín minőségéről. Egy olyan vevo számára, aki meg szeretné orizni a meglévő épületet, ez egyedülálló lehetőséget kínál. A ház gondosan visszaállítható eredeti jellegébe, teret engedve a szeretetteljes felújításnak és egy hívogató lakókörnyezet megteremtésének. Azok, akik értékelik a történelmi báj, itt lehetőséget találnak arra, hogy a múltat a modern kényelemmel ötvözzék, és olyan otthont teremtsenek, amely történelmet és biztonságérzetet áraszt. Ha egy vevo az új építés útját választja, az ingatlan világos, jövőorientált perspektívát kínál: a bontás teret teremtené egy modern életkoncepciónak, optimalizált térkihasználással és a legmodernebb technológiával. Ez a lehetőség egyszerre praktikus és előremutató, lehetővé téve az energiahatékonyságra, a kortárs alaprajzokra és a hosszú távú gazdasági életképességre összpontosító új építési terveket. A nagy telkekkel rendelkező, jól karbantartott családi házak által körülvett építési terület egy érvényes fejlesztési terv területén található – a lehetséges építkezés részleteit az illetékes építési hatósággal kell tisztázni. A választott úttól függetlenül az ingatlan ritka lehetőség: egy nagyméretű telek kiváló helyen, egy történelmi épülettel, amely akár felújított meglévő szerkezetként, akár egy kortárs új kezdet alapjaként is megvalósítható. Mindkét lehetőség tervezést, költségvetést és szakértelmet igényel, de cserébe jelentős potenciált rejtnek. Kérjük megértését, hogy kérését csak írásban tudjuk feldolgozni, beleértve a teljes címet és telefonszámát. Minden fél érdekében a megtekintés csak a finanszírozásról szóló érvényes igazolás bemutatása esetén lehetséges – kérésre örömmel összekapcsoljuk Önt a VON POLL FINANCE munkatársaival.

VP azonosító: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Részletes felszereltség

Kurz und knapp

- Top-Lage in Gütersloh
- Zweifamilienhaus "Kaffeemühlenhaus"
- stark sanierungsbedürftig
- Baujahr ca. 1936, offizielle Bescheinigung ca. 1940
- ca. 900 m² Grundstück
- ca. 105 m² Wohnfläche & Staufläche / Ausbau Spitzboden
- 6 Zimmer
- 2 Bäder
- 1 Terrasse
- Garten
- 1 Garage (ca. 1963)
- Stellplätze in der Einfahrt
- Objekt befindet sich im Bereich eines gültigen Bebauungsplans

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber sowie aus der Bauakte zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

VP azonosító: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Minden a helyszínról

Das vorgestellte Grundstück liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnstraße am Rande des kleinen Waldgebiets und in unmittelbarer Nähe zum Heidewaldstadion, eingebettet in ein gründerzeitlich geprägtes Wohnumfeld des Stadtteils.

Die Innenstadt von Gütersloh ist vom Standort aus in wenigen Minuten erreichbar; die Entfernung zur zentralen Einkaufs- und Fußgängerzone liegt typischerweise im niedrigen Kilometerbereich, sodass kurze Fahrten mit dem Auto oder direkte Busverbindungen ins Zentrum möglich sind.

Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in überschaubarer Reichweite; größere Supermärkte und Discounter sind im Stadtgebiet gut verteilt und eine größere Lebensmittelfiliale ist in der näheren Umgebung leicht zu erreichen.

Für Familien wichtig: Kindertagesstätten und Schulen sind im Umfeld vorhanden. Unmittelbar am Straßenzug befindet sich unter anderem eine Grundschule, und das städtische Kita-Verzeichnis listet mehrere Einrichtungen in fußläufiger Entfernung.

Die medizinische Grundversorgung ist durch Hausarztpraxen und Fachärzte in der Stadt sichergestellt; Arztpraxen und Gemeinschaftspraxen sind in erreichbarer Nähe und lassen sich mit dem Auto oder dem ÖPNV ansteuern.

Naherholungsflächen und Parks wie der Stadtpark oder der botanische Garten sind fußläufig bzw. mit kurzer Busfahrt erreichbar und bieten Freizeit- und Grünflächen für Familien und Freizeitaktivitäten.

Die Anbindung an den motorisierten Fernverkehr ist gut: Die Autobahn A2 mit der Anschlussstelle Gütersloh bindet die Stadt an das überregionale Netz an und ist mit dem Pkw in kurzer Zeit erreichbar, was Pendelverkehr und überregionale Fahrten vereinfacht. Öffentliche Verkehrsmittel bedienen die Straße und umliegende Haltepunkte regelmäßig; Stadtbuslinien führen zu Hauptverkehrspunkten wie dem Hauptbahnhof, von dort bestehen Verbindungen im Regional- und Fernverkehr.

In der Summe bietet die Lage eine Mischung aus ruhigem Wohncharakter, guter Nähe zur Innenstadt, funktionaler Versorgung vor Ort sowie solider Verkehrsanbindung - Eigenschaften, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler und Investoren attraktiv sind.

VP azonosító: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.10.2034.

Endenergiebedarf beträgt 451.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25220051 - 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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com