

Gütersloh – Innenstadt

# Edificio residenziale e commerciale centrale | superficie affittabile di circa 372 m<sup>2</sup> | contratto di locazione a lungo termine, piano terra

Codice oggetto: 24220058b

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 276 m<sup>2</sup> • VANI: 8.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 251 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 24220058b                            |
| Superficie netta    | ca. 276 m²                           |
| Vani                | 8.5                                  |
| Camere da letto     | 6                                    |
| Bagni               | 3                                    |
| Anno di costruzione | 1970                                 |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 849.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Superficie commerciale | ca. 96 m²                                                                 |
| Superficie affittabile | ca. 372 m²                                                                |
| Caratteristiche        | Terrazza, Balcone                                                         |

Codice oggetto: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| Certificazione energetica valido fino a | 08.01.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico                                    | 216.40 kWh/m²a                   |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1970                             |

Codice oggetto: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Una prima impressione

Questo immobile vi è presentato da: Reinhold Daut & Julian Daut Telefono: +49 5241 211 99 90 Edificio residenziale e commerciale in posizione centrale | ca. 372 m<sup>2</sup> di superficie affittabile | contratto di locazione a lungo termine Piano terra La posizione nel cuore di Gütersloh rende questo immobile un'opportunità unica. Questo attraente edificio residenziale e commerciale, in una comoda posizione centrale, offre diverse possibilità di utilizzo su quattro piani ed è interessante sia per investitori, sviluppatori immobiliari che per proprietari. Il consolidato negozio di articoli sportivi e per il tempo libero al piano terra comprende ca. 96 m<sup>2</sup> di superficie commerciale e include un WC separato. Inoltre, è disponibile un seminterrato di ca. 49 m<sup>2</sup>, che offre ulteriore spazio di stoccaggio. Lo spazio commerciale è affittato dal 2006 e beneficia della sua posizione prestigiosa e dell'ampia vetrina. Il garage è parte integrante del contratto di locazione dello spazio commerciale. L'appartamento n. 1 al 1° piano (lato destro) è composto da due locali, incluso un balcone, su ca. 54 m<sup>2</sup>. Al secondo piano si trova l'imponente Appartamento 2, che si estende su circa 221 m<sup>2</sup> su tre piani. Un punto di forza è l'ampio ingresso, dove il lucernario fornisce ulteriore luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e invitante. Gli appartamenti 1 e 2 sono attualmente liberi e disponibili per l'occupazione immediata. Per rendere questa proprietà ancora più attraente e adatta agli investitori, saremo lieti di presentarvi personalmente i nostri progetti di planimetria. Questa promettente opportunità di investimento ha suscitato il vostro interesse? Allora non vediamo l'ora di incontrarvi. Vi preghiamo di comprendere che saranno elaborate solo richieste scritte con indirizzo completo e numero di telefono. Le visite sono possibili solo previa presentazione di una prova di finanziamento. Se avete bisogno di assistenza, saremo lieti di mettervi in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE.

Codice oggetto: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Dettagli dei servizi

### AUFTEILUNG:

#### 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 ein 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.

Codice oggetto: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis 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.

Codice oggetto: 24220058b - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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