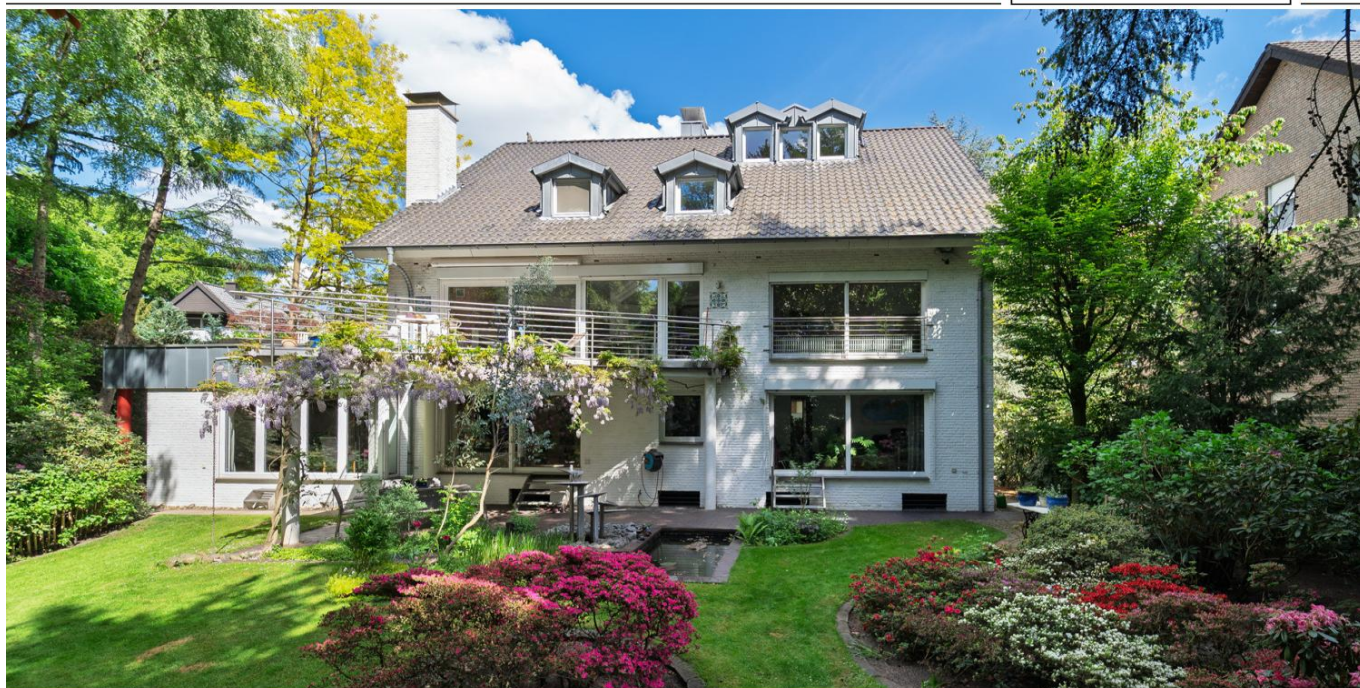


Gütersloh – Innenstadt

Edificio residenziale | vicino al parco cittadino | superficie affittabile circa 460 m² | parzialmente affittato | 6 posti auto coperti

Codice oggetto: 25220012C



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.300.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 460 m² • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 m²

Codice oggetto: 25220012C - 33332 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: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25220012C
Superficie netta	ca. 460 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	15
Bagni	2
Anno di costruzione	1980
Garage/Posto auto	6 x Carport, 3 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.300.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 460 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	15.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	148.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

Codice oggetto: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Una prima impressione

Questo immobile vi è presentato da: Reinhold Daut & Julian Daut Ufficio: +49 5241 211 99 90 Casa plurifamiliare | vicino al parco cittadino | superficie locabile circa 460 m² | parzialmente locata | 6 posti auto coperti Originariamente costruito come edificio di 6 unità – con una superficie locabile di circa 460 m² – questo immobile ospita ora 3 studi medici e un ampio appartamento. Entrambi gli studi medici sono attualmente locati. È possibile convertire l'ampio studio medico al piano terra in uno spazio residenziale. Questo immobile, con 6 unità abitative, è suddiviso secondo la legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG). È disponibile una dichiarazione notarile di divisione. Questo edificio ad uso misto, costruito nel 1980, colpisce per la sua posizione e le sue potenzialità. L'immobile si trova su un terreno di circa 620 m² e vanta una planimetria ben progettata e una disposizione adatta sia all'uso privato che commerciale. L'ampio appartamento, con circa 162 m² di superficie abitabile, si estende su tre livelli. Entrate e godetevi l'ambiente: la cucina open space, collegata all'ampia zona giorno e pranzo, non lascia nulla a desiderare. Le finestre a tutta altezza offrono una vista mozzafiato sullo splendido giardino, fondendo perfettamente interni ed esterni. Un camino in marmo offre un calore accogliente. Rilassatevi con un bicchiere di vino sull'ampia terrazza a fine giornata. Una scala in marmo nella zona giorno conduce al secondo piano, dove troverete due camere da letto luminose e un bagno con luce naturale. Una delle camere da letto ha un balcone. Una scala interna in marmo conduce alla mansarda, dove troverete un altro bagno con luce naturale e un'ampia zona giorno. Di particolare interesse sono gli spazi ufficio affittabili al piano terra, al primo piano e alla mansarda, per un totale di circa 298 m² e che ospitano tre studi medici. Questo spazio offre opzioni di utilizzo versatili per un'ampia gamma di specialità mediche e, grazie alla sua posizione centrale, garantisce un'eccellente visibilità e accessibilità. Lo studio al piano terra si estende su circa 185 m², quello al primo piano su circa 60 m² e quello in mansarda su circa 52 m². I due studi più piccoli sono attualmente affittati. Lo studio più grande al piano terra è gestito direttamente dai proprietari. Un altro punto di forza è l'ampio terreno, che offre ampio spazio per tre posti auto scoperti e sei posti auto coperti. Questi sono ideali per dipendenti, clienti o visitatori e rappresentano un notevole valore aggiunto, soprattutto nelle aree urbane dove i parcheggi sono spesso scarsi. La combinazione di spazi residenziali e commerciali rende questa proprietà un'opzione interessante per gli acquirenti che cercano sia una casa privata che uno o più studi medici in un unico edificio. Gli interessati sono invitati a visitare personalmente questa versatile proprietà. Vi preghiamo di contattarci per fissare un appuntamento. Vi preghiamo di comprendere che saranno elaborate solo richieste scritte con indirizzo completo e numero di telefono. La visita può avvenire solo previa presentazione di una prova di finanziamento. Se

necessitate di ulteriore assistenza in merito, saremo lieti di mettervi in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE.

Codice oggetto: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Dettagli dei servizi

Das dürfen Sie erwarten:

- Baujahr 1980
- vermietbare Flächen ca. 460 m²
- Grundstück ca. 620 m²
- massive Bauweise
- Praxis im Erdgeschoss - ca. 185 m²
- Praxis im Obergeschoss - ca. 60 m²
- Praxis im Dachgeschoss - ca. 52 m²
- Wohnfläche (Wohnung des Eigentümers) ca. 162 m²
- Gasheizung aus 1990
- Kunststofffenster
- Wohnung über 3 Ebenen - Wohnfläche ca. 162 m²
- 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.

Codice oggetto: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 148.40 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25220012C - 33332 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com