

Gütersloh - Innenstadt

# BETONGOLD im Zentrum von Gütersloh | 6 Wohneinheiten | ca. 356 m<sup>2</sup> Wohnfläche

*Codice oggetto: 26220042*



**PREZZO D'ACQUISTO: 765.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 356 m<sup>2</sup> • VANI: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 537 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

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

**Codice oggetto: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26220042	Prezzo d'acquisto	765.000 EUR
Superficie netta	ca. 356 m <sup>2</sup>	Casa	Casa plurifamiliare
Vani	18	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Anno di costruzione	1952	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
		Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
		Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie affittabile	ca. 356 m <sup>2</sup>

Codice oggetto: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>219.40 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>07.01.2034</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1952</b>

Codice oggetto: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

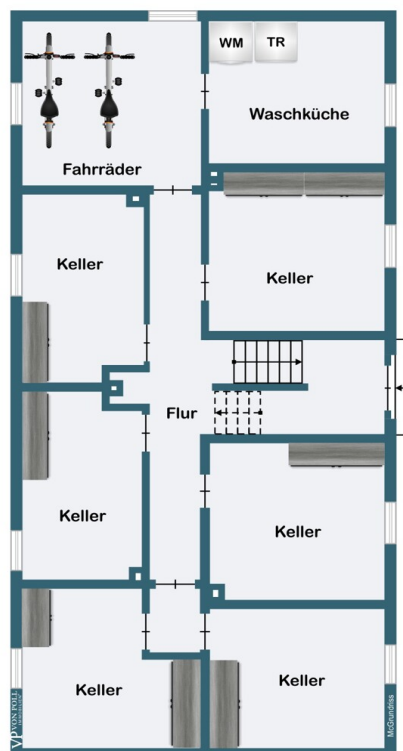
## La proprietà

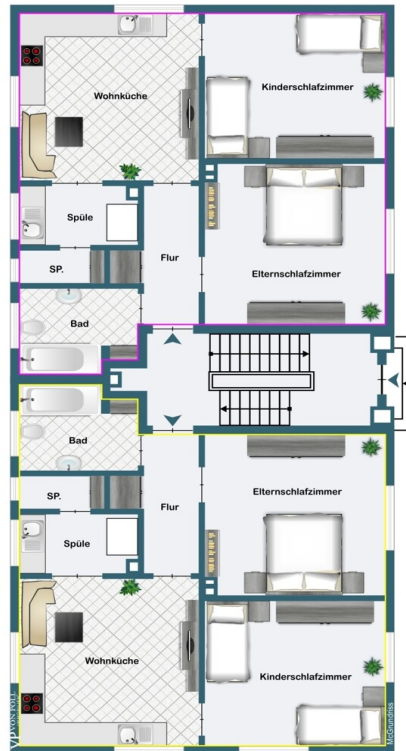


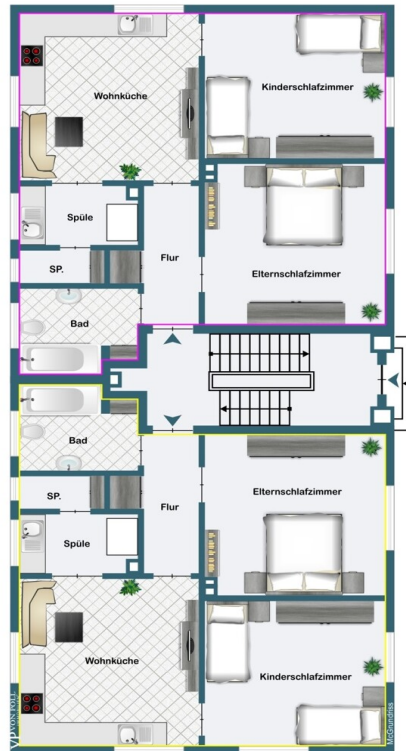


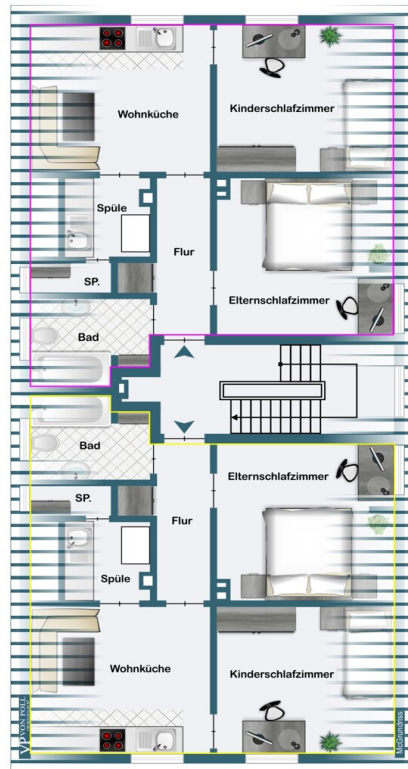
Codice oggetto: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt

## Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Laura Stolke

Büro: 05241 - 21 19 99 0

**BETONGOLD im Zentrum von Gütersloh | 6 Wohneinheiten | ca. 356 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1952 stellt eine attraktive Kapitalanlage mit weiterem Wertsteigerungspotenzial dar. Auf einem ca. 537 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich sechs voll vermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 356 m<sup>2</sup>. Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 51.408€, wodurch die Immobilie bereits heute eine solide Ertragsbasis bietet.

Die bereits getätigten Instandhaltungsmaßnahmen umfassen Arbeiten an der Außenhülle und der Haustechnik, darunter die Fassadenrenovierung und den Brennertausch der Gasheizung (2011/2012), die Erneuerung der Hebeanlage (2013) sowie eine neue Hauseingangstür (2025). Im Innenbereich wurden der Flurbereich (2017) sowie vier der sechs Wohneinheiten anlassbezogen modernisiert: Hierzu zählen Badmodernisierungen im EG und OG rechts (2014), Renovierungen im DG links (2010/2017) sowie punktuelle Austausche von Heizkörpern und Zimmertüren zwischen 2013 und 2020.

Da das Gebäude altersbedingten Renovierungs- und Modernisierungsbedarf aufweist, richtet sich dieses Angebot gezielt an Investoren, die den Wert der Immobilie durch anstehende Sanierungen aktiv und nachhaltig steigern möchten.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als werthaltiges Anlageobjekt mit stabilem Cashflow, langfristiger Vermietungsperspektive und interessanten Wertschöpfungsmöglichkeiten. Durch ein bereits vorliegendes Restnutzungsdauergutachten kann ein erhöhter AfA-Satz von 7,14 % steuerlich geltend gemacht werden.

Für Investoren, die eine solide Bestandsimmobilie mit nachhaltiger Ertragskraft und zusätzlichem Optimierungspotenzial suchen, bietet dieses Mehrfamilienhaus eine überzeugende Investitionsmöglichkeit in einem bewährten Wohnsegment.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Mehrfamilienhaus persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

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 brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.**

**Codice oggetto: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## **Dettagli dei servizi**

**BETONGOLD im Zentrum von Gütersloh | 6 Wohneinheiten | ca. 365 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
AUF EINEN BLICK**

- **Baujahr 1952**
- **massive Bauweise**
- **Grundstück ca. 537 m<sup>2</sup>**
- **Wohnfläche insgesamt ca. 356 m<sup>2</sup>**
- **6 Wohneinheiten - vollvermietet**
- **Jahresnettokaltmiete beträgt 51.408€**
- **Gaszentralheizung aus 1998**
- **Durch ein Restnutzungsdauergutachten AfA bei 7,14%**

**Bereits durchgeführte Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen:**

- **2010 / 2011: Renovierung der Wohnung im Dachgeschoss links, sowie Austausch des Dachfensters im Flur**
- **2011 / 2012: Komplette Fassade neu verputzt und gestrichen / Erneuerung des Heizungsbrenners der Gaszentralheizung**
- **2013: Austausch von vier Heizkörpern im Gebäude / Erneuerung der Hebeanlage im Waschkeller zur Abwasserableitung**
- **2014: Modernisierung der Bäder/WCs in den Wohnungen EG rechts und OG rechts**
- **2015: Erneuerung der Zimmertüren in der Wohnung EG rechts**
- **2017: Erneuerung des Laminatbodens in der Wohnung DG links / Neuanstrich der Außentür sowie vollständige Renovierung des Flurbereichs**
- **2020: Austausch des Heizkörpers im Badezimmer der Wohnung EG links**
- **2025: Einbau einer neuen Hauseingangstür**

**AUFTEILUNG:**

- **EG-Wohnungen links und rechts jeweils ca. 65m<sup>2</sup>**
- **OG-Wohnungen links und rechts jeweils ca. 65m<sup>2</sup>**
- **DG-Wohnungen links und rechts jeweils ca. 48m<sup>2</sup>**

**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: 26220042 - 33330 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 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.**

**Codice oggetto: 26220042 - 33330 Gütersloh - Innenstadt**

## **Ulteriori informazioni**

### **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.

**Codice oggetto: 26220042 - 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)**