

Gütersloh – Innenstadt

Bellissima proprietà con edificio esistente in una posizione privilegiata a Gütersloh | vicino allo stadio Heidewald

Codice oggetto: 25220051

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 405.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 105 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 900 m²

Codice oggetto: 25220051 - 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: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25220051
Superficie netta	ca. 105 m²
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1936
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	405.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Smantellamento
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio

Codice oggetto: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	08.10.2034
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	451.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

Codice oggetto: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La proprietà



Codice oggetto: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Una prima impressione

Questo immobile vi è presentato da: Reinhold Daut & Julian Daut Telefono: +49 5241 211 99 90 Splendida proprietà con edificio esistente in una posizione privilegiata a Gütersloh | vicino allo stadio Heidewald. Una casa bifamiliare risalente al 1936 si trova su un terreno di circa 900 m² in una delle zone residenziali più ambite di Gütersloh. L'edificio dispone di un totale di sei locali, due bagni e una terrazza. Le condizioni attuali necessitano di un'ampia ristrutturazione; tuttavia, l'immobile offre due percorsi di sviluppo fondamentalmente diversi, entrambi praticabili. La posizione: una zona residenziale tranquilla e di lusso con ottimi collegamenti alle infrastrutture urbane e tuttavia immersa nel verde, una combinazione particolarmente apprezzata a Gütersloh. Questo indirizzo la dice lunga sulla qualità della posizione. Per un acquirente che desidera preservare la struttura esistente, questa rappresenta un'opportunità unica. La casa potrebbe essere accuratamente restaurata nel suo carattere originale, creando lo spazio per un restauro amorevole e creando un ambiente abitativo invitante. Chi apprezza il fascino storico troverà qui l'opportunità di coniugare il passato con il comfort contemporaneo e creare una casa che trasuda storia e un senso di sicurezza. Se un acquirente sceglie la strada della nuova costruzione, la proprietà offre una prospettiva chiara e orientata al futuro: la demolizione creerebbe spazio per un concetto abitativo moderno con un utilizzo ottimizzato degli spazi e tecnologie all'avanguardia. Questa opzione è sia pratica che visionaria, consentendo nuovi progetti di costruzione incentrati sull'efficienza energetica, planimetrie contemporanee e redditività economica a lungo termine. Circondato da case unifamiliari ben tenute con ampi lotti, questo sito edificabile si trova all'interno dell'area di un valido piano di sviluppo: i dettagli della potenziale costruzione devono essere chiariti con l'autorità edilizia competente. Indipendentemente dal percorso scelto, la proprietà rimane un'opportunità rara: un terreno generoso in una posizione privilegiata con un edificio storico che può essere realizzato sia come struttura esistente ristrutturata o come base per un nuovo inizio contemporaneo. Entrambe le opzioni richiedono pianificazione, budget e competenza, ma in cambio offrono un potenziale significativo. Vi preghiamo di comprendere che possiamo elaborare la vostra richiesta solo per iscritto, includendo il vostro indirizzo completo e numero di telefono. Nell'interesse di tutte le parti, la visita avrà luogo solo dietro presentazione di una prova di finanziamento aggiornata. Saremo lieti di mettervi in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE su richiesta.

Codice oggetto: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25220051 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25220051 - 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