

Gütersloh - Innenstadt

# Gründerzeit-Villa als Mehrfamilienhaus im Stadtpark von Gütersloh | 4 Wohneinheiten | ca. 342 m<sup>2</sup>

*Codice oggetto: 25220079a*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.295.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 343 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.848 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25220079a - 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: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## A colpo d'occhio

<b>Codice oggetto</b>	<b>25220079a</b>	<b>Prezzo d'acquisto</b>	<b>1.295.000 EUR</b>
<b>Superficie netta</b>	<b>ca. 343 m<sup>2</sup></b>	<b>Casa</b>	<b>Casa plurifamiliare</b>
<b>Tipologia tetto</b>	<b>a padiglione</b>	<b>Compenso di mediazione</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Vani</b>	<b>8</b>	<b>Stato dell'immobile</b>	<b>Curato</b>
<b>Camere da letto</b>	<b>4</b>	<b>Tipologia costruttiva</b>	<b>massiccio</b>
<b>Bagni</b>	<b>4</b>	<b>Caratteristiche</b>	<b>Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone</b>
<b>Anno di costruzione</b>	<b>1907</b>		
<b>Garage/Posto auto</b>	<b>4 x superficie libera, 2 x Garage</b>		

Codice oggetto: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas naturale leggero</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>02.09.2029</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>77.00 kWh/m²a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1973</b>

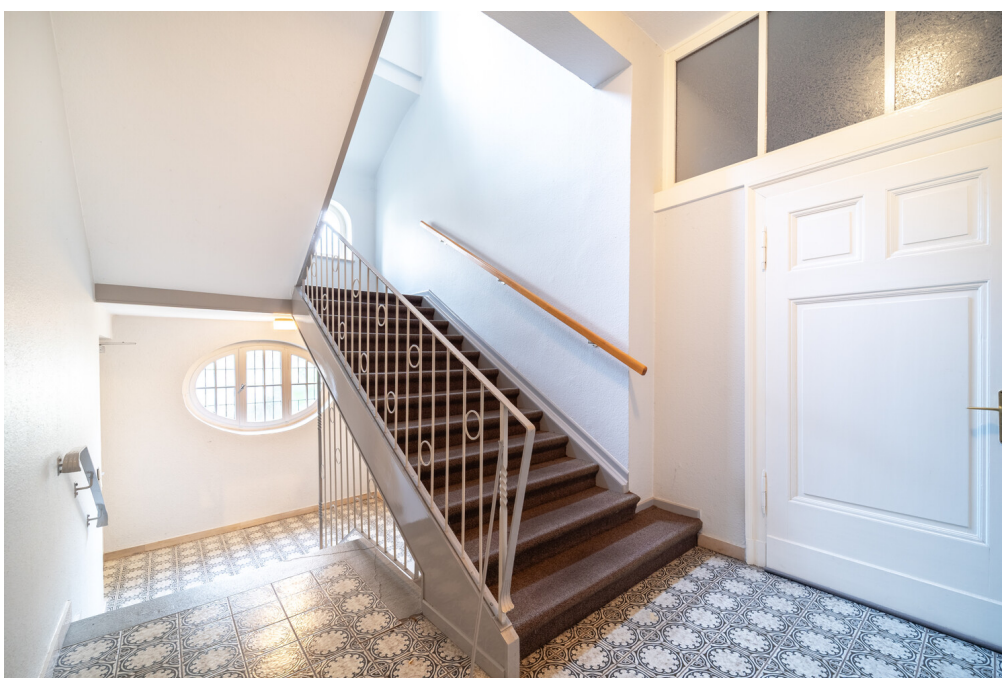
Codice oggetto: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## La proprietà



Codice oggetto: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt

## La proprietà



**Codice oggetto: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

**Philipp Schremmer & Laura Stolke**

**Telefon: 05241 - 21 19 99 0**

**Gründerzeit-Villa als Mehrfamilienhaus im Stadtpark von Gütersloh | 4 Wohneinheiten | ca. 343 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

Diese repräsentative Gründerzeit-Villa aus dem Jahr 1907 steht in einer ruhigen 1-A-Lage in Gütersloh und zeichnet sich durch ihren historischen Charakter und eine geschlossene, harmonische Gesamterscheinung aus.

Auffällige Proportionen, originale Einbauten und ein vorhandener Kamin verleihen den Innenräumen eine warme, gediegene Atmosphäre. Diese Liegenschaft bewahrt sichtbare Spuren seiner Entstehungszeit und vermittelt ästhetische Kontinuität trotz späterer Eingriffe.

Die Lage kombiniert Privatsphäre mit guter Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur und unterstreicht so die ruhige Wohnqualität des Ensembles.

Das Gebäude wurde ursprünglich 1907 errichtet, 1945–1946 wiederaufgebaut und in den Jahren 1973–1976 in ein Mehrfamilienhaus umgestaltet. Die Wohnfläche beträgt ca. 342,57 m<sup>2</sup> bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.848 m<sup>2</sup>.

Aktuell ist die Liegenschaft mit vier Wohneinheiten vollständig vermietet. Zwei Fertiggaragen wurden 1973 errichtet, zusätzliche Stellplätze sind vor dem Haus vorhanden. Die Heizungsanlage wurde 2023 erneuert (Gasheizung, Erdgas leicht), was die technische Infrastruktur des Hauses deutlich modernisiert hat.

Die erhaltenen Einbauten und die historische Substanz prägen das Erscheinungsbild und geben Raum für eine behutsame Fortführung des ursprünglichen Charakters, zugleich erlauben die vorhandenen technischen Erneuerungen Flexibilität bei Nutzung und Betreuung des Objekts. Das großzügige Grundstück eröffnet Möglichkeiten für Garten- und Außenbereichsgestaltung sowie private Rückzugsflächen.

Ausführliche Unterlagen stellen wir Ihnen gerne bei einem Termin in unserem Büro Gütersloh zur Verfügung.

**Sie sind ebenso begeistert wie wir? Dann freuen wir uns auf ein persönliches Kennenlernen mit Ihnen!**

**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: 25220079a - 33332 Gütersloh - Innenstadt**

## **Dettagli dei servizi**

### **AUF EINEN BLICK:**

**1A-Lage | Gründerzeit-Villa als Mehrfamilienhaus im Stadtpark von Gütersloh**

**- Baujahr 1907, Wiederaufbau ca. 1945-1946, Umbau zum Mehrfamilienhaus ca. 1973-1976**

**- Wohnfläche ca. 342,57 m<sup>2</sup>**

**- Grundstück ca. 1.848 m<sup>2</sup>**

**- Heizungsanlage Gas (Erdgas leicht) 2023**

**- 4 vermietete Wohneinheiten**

**- 2 Balkone**

**- Errichtung 2x Fertiggaragen 1973**

**- Freiplätze vor dem Haus**

**- 1945 erlitt das Haus einen Bombenschaden, Dachkonstruktion und das in Fachwerk ausgeführte Obergeschoss wurde zum großen Teil zerstört**

**- 1945-1947 Wiederaufbau in den damaligen Zustand**

**- Modernisierung und Umbau 1973-1976 Umbau in ein Mehrfamilienhaus**

**Derzeit liegen die aktuellen Nettomieteinnahmen inkl. Garagenmieten bei rund 2.533,00 € / monatlich.**

**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: 25220079a - 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 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 das Gerry Weber Stadion in Halle 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: 25220079a - 33332 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: 25220079a - 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](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)**