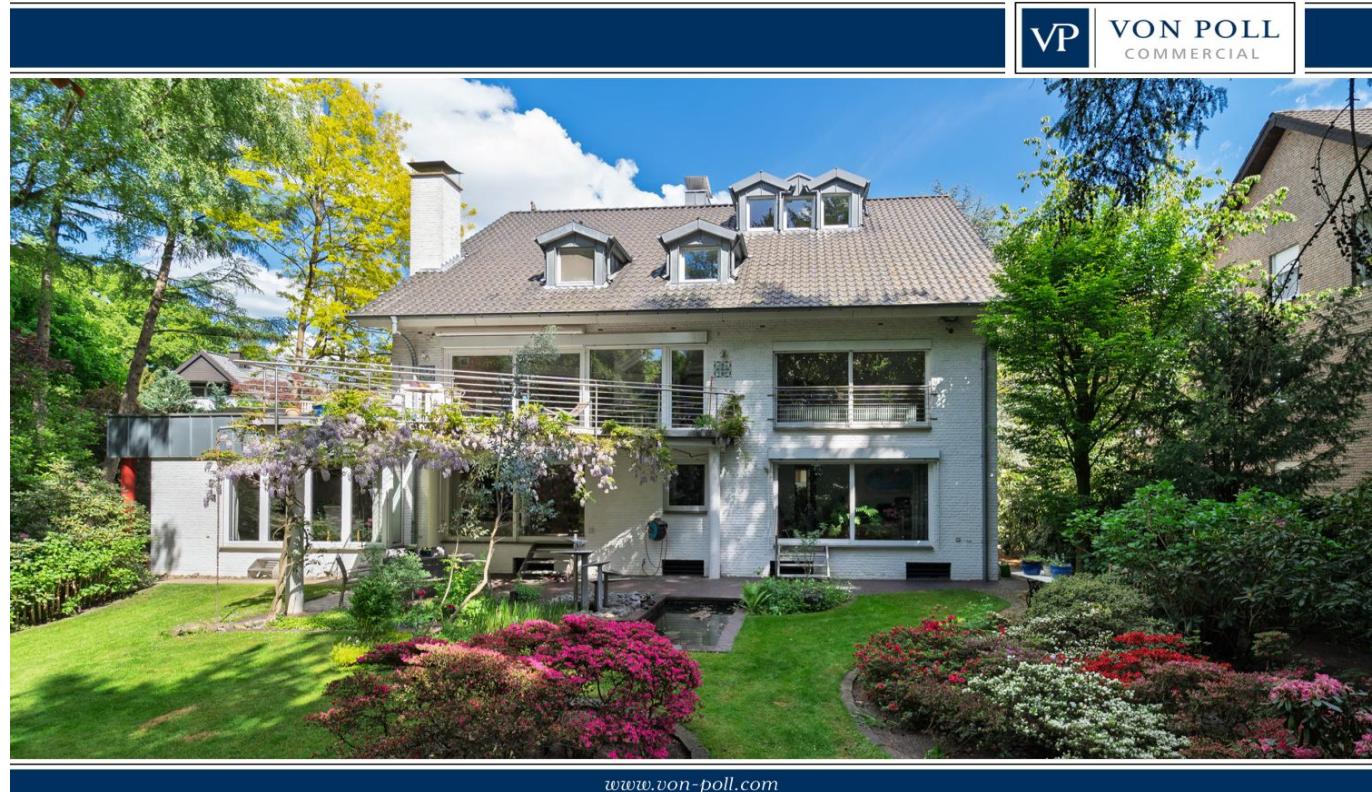


Gütersloh – Innenstadt

Einfach perfekt - wohnen und arbeiten unter einem Dach | Stadtparknähe | vermietbare Fläche ca. 460 m<sup>2</sup> | teilweise vermietet | 9 PKW-Stellplätze

*Número da propriedade: 25220012C*



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

**PREÇO DE COMPRA: 1.300.000 EUR • ÁREA: ca. 460 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 15 • ÁREA DO TERRENO: 620 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## **Numa vista geral**

Número da propriedade	25220012C	Preço de compra	1.300.000 EUR
Área	ca. 460 m <sup>2</sup>	Natureza	Moradia multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	15		
Casas de banho	2		
Ano de construção	1980	Tipo de construção	Sólido
Tipo de estacionamento	6 x Car port, 3 x Lugar de estacionamento ao ar livre	Área arrendáve	ca. 460 m <sup>2</sup>
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	148.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.02.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1980

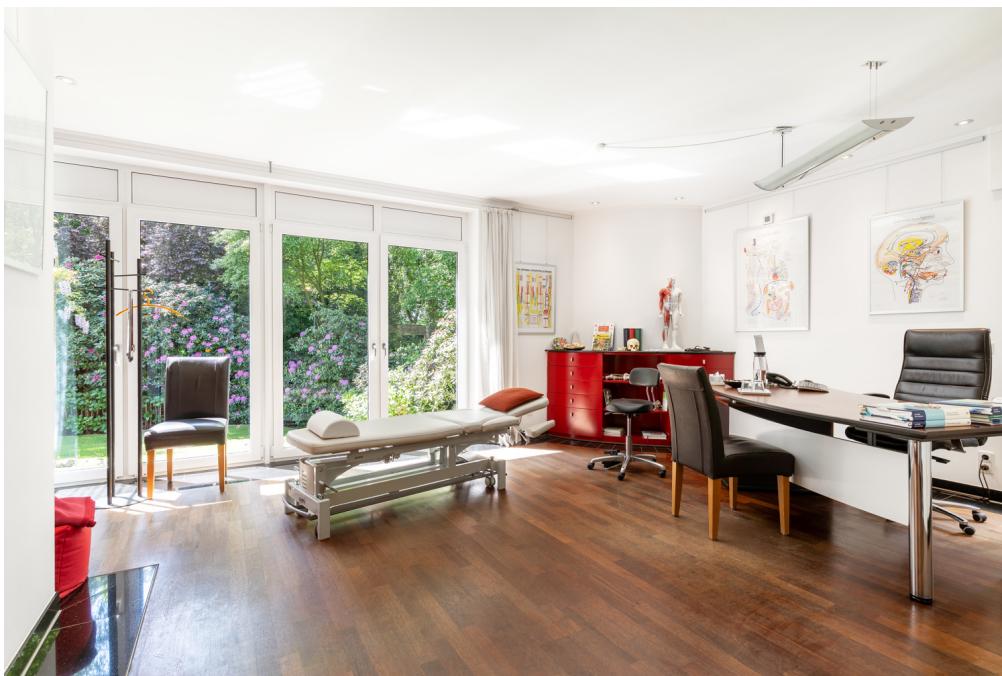
Número da propriedade: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Uma primeira impressão

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut & Julian Daut

Büro: 05241 - 211 99 90

Einfach perfekt - wohnen und arbeiten unter einem Dach | Stadtparknähe | vermietbare Fläche ca. 460 m<sup>2</sup> | teilweise vermietet | 9 PKW-Stellplätze

Ursprünglich erbaut als 6 Familienhaus - vermietbare Flächen ca. 460 m<sup>2</sup> - entstanden hier 3 Praxen und eine großzügige Wohnung. Die beiden Praxen sind vermietet. Eine Umnutzung der großen Praxis im Erdgeschoss, um Wohnraum zu generieren ist machbar. Dieses Objekt, mit 6 Wohneinheiten ist nach WEG geteilt. Eine notarielle Teilungserklärung liegt vor.

Dieses im Jahr 1980 errichtete Wohn- und Geschäftshaus besticht durch seine Lage und Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich auf einem etwa 620 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Etagen- und Raumaufteilung, die sowohl privaten als auch geschäftlichen Nutzungen entgegenkommt.

Die großzügige Wohnung von ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich über drei Ebenen. Treten Sie ein und genießen Sie:

Die offene Küche verbunden mit dem großzügigen Wohn-Essbereich lassen keine Wünsche offen. Bodentiefe Fenster bieten Ihnen einen traumhaften Blick in den wunderschönen Garten und verbinden das Innen und Außen auf schönste Weise. Ein Marmorkamin sorgt für wohlige und angenehme Wärme. Lassen Sie mit einem Glas Wein den Tag auf der großen Balkonterrasse ausklingen.

Über eine Marmortreppe im Wohnbereich erreichen Sie die zweite Wohnebene. Dort erwarten Sie zwei helle und lichtdurchflutete Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen Balkon.

Weiter geht es über die innenliegende Marmortreppe in den Spitzboden. Dort erwartet Sie ein weiteres Tageslichtbad sowie ein großzügiger Wohnraum.

Besonderes Augenmerk liegt auf der vermietbaren Praxisfläche im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, die sich derzeit auf insgesamt ca. 298 m<sup>2</sup> erstreckt

und aktuell drei Praxen beherbergt. Diese bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für verschiedenste Praxiszweige und garantieren durch ihre zentrale Lage eine gute Sichtbar- und Erreichbarkeit.

Die Praxis im Erdgeschoss umfasst ca. 185 m<sup>2</sup>, die im Obergeschoss ca. 60 m<sup>2</sup> und die Praxis im Dachgeschoß ca. 52 m<sup>2</sup>. Die beiden kleinen Praxen sind aktuell vermietet. Die große Praxis im Erdgeschoß wird von den Eigentümern selbst betrieben.

Ein weiteres Highlight sind die großzügigen Außenanlagen, die ausreichend Platz für drei freie Parkplätze sowie sechs Carportstellplätze bieten. Diese sind ideal für Mitarbeiter, Kunden oder Besucher und stellen einen deutlichen Mehrwert dar, besonders in urbaner Umgebung, wo Parkflächen oft knapp sind.

Das Zusammenspiel von Wohn- und Praxisbereich macht diese Immobilie zu einer interessanten Option für Käufer, die sowohl ein privates Zuhause als auch eine Praxis oder Praxen in einem Objekt suchen.

Interessenten sind eingeladen, sich ein persönliches Bild von dieser vielseitigen Immobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns bitte, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

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.

Número da propriedade: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Detalhes do equipamento

Das dürfen Sie erwarten:

- Baujahr 1980
- vermietbare Flächen ca. 460 m<sup>2</sup>
- Grundstück ca. 620 m<sup>2</sup>
- massive Bauweise
- Praxis im Erdgeschoss - ca. 185 m<sup>2</sup>
- Praxis im Obergeschoss - ca. 60 m<sup>2</sup>
- Praxis im Dachgeschoss - ca. 52 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche (Wohnung des Eigentümers) ca. 162 m<sup>2</sup>
- Gasheizung aus 1990
- Kunststofffenster
- Wohnung über 3 Ebenen - Wohnfläche ca. 162 m<sup>2</sup>
- 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.

Número da propriedade: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 148.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número da propriedade: 25220012C - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh  
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0  
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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