Gütersloh – Innenstadt

Gründerzeit-Villa als Mehrfamilienhaus im Stadtpark von Gütersloh | 4 Wohneinheiten | ca. 342 m²

Número da propriedade: 25220079

PREÇO DE COMPRA: 1.295.000 EUR • **ÁREA:** ca. 343 m² • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 1.848 m²

Número da propriedade: 25220079 - 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: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	25220079
Área	ca. 343 m²
Forma do telhado	Telhado de quadril
Quartos	8
Quartos	4
Casas de banho	4
Ano de construção	1907
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	1.295.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás natural leve
Certificado Energético válido até	02.09.2029
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	77.00 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

O imóvel

Número da propriedade: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Uma primeira impressão

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 m² 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 m² bei einer Grundstücksfläche von ca. 1.848 m².

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 eine 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.

Número da propriedade: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Detalhes do equipamento

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 m²
- Grundstück ca. 1.848 m²
- 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 Bruttomieteinnahmen bei rund 3.783 € / 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.

Número da propriedade: 25220079 - 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 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.

Número da propriedade: 25220079 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.9.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 25220079 - 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