Gütersloh – Innenstadt

# Immobile da investimento vicino al parco cittadino | Circa 460 m² di superficie affittabile | 6 posti auto coperti

*Codice oggetto: 25220012*



PREZZO D'ACQUISTO: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 162 $m^2$ • VANI: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 $m^2$

Codice oggetto: 25220012 - 33332 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: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25220012 |
| Superficie netta | ca. 162 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 18 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1980 |
| Garage/Posto auto | 6 x Carport, 3 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.290.000 EUR |
| Edilizia da rendita fondiaria | Immobile ad uso abitativo e commerciale |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie commerciale | ca. 298 m² |
| Superficie affittabile | ca. 460 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone |

Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento |
| Riscaldamento | Gas |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.02.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 148.4 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | E |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1980 |

Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# La proprietà

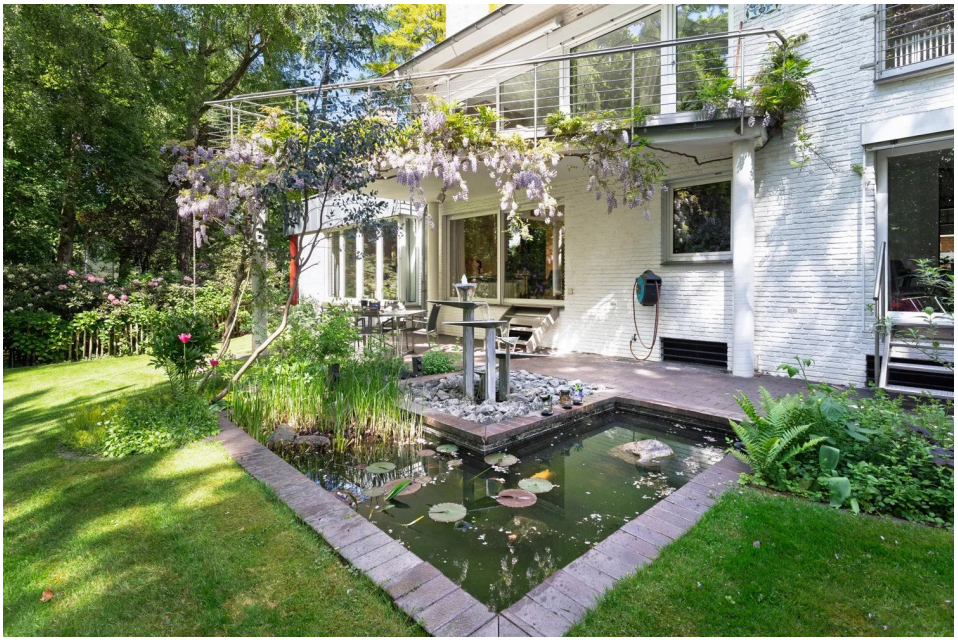




Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# La proprietà

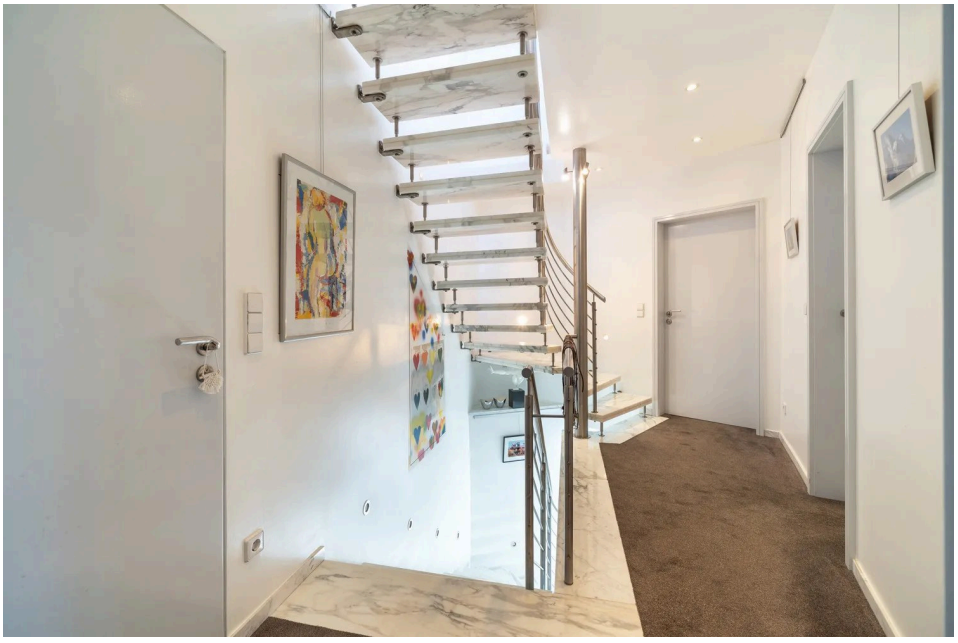




Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

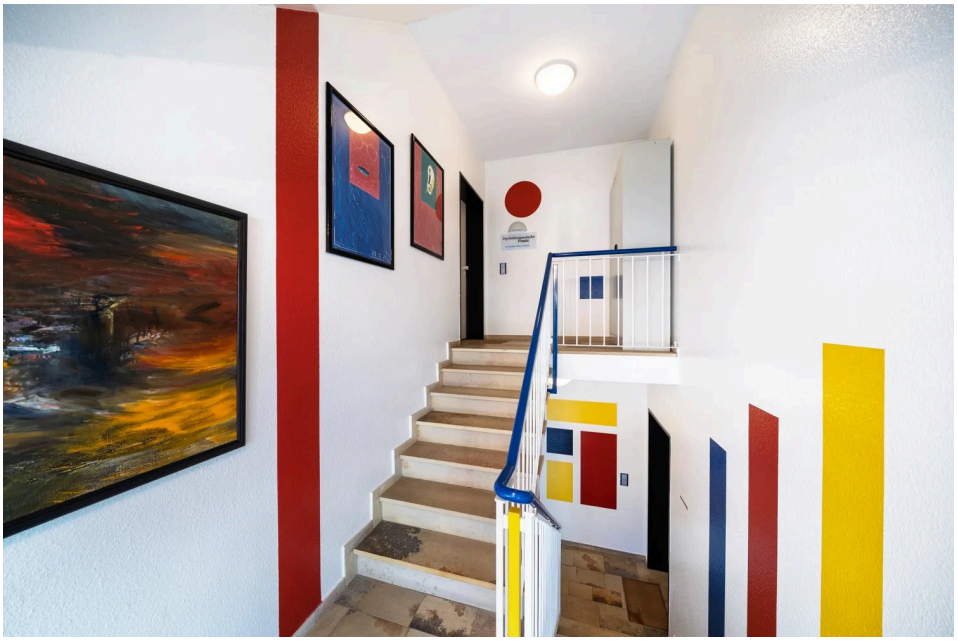
# La proprietà





Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# La proprietà





Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

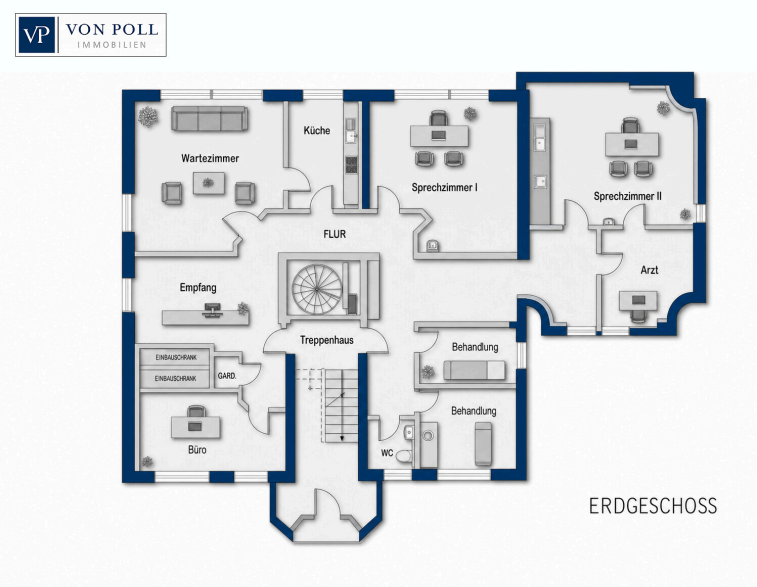
# La proprietà

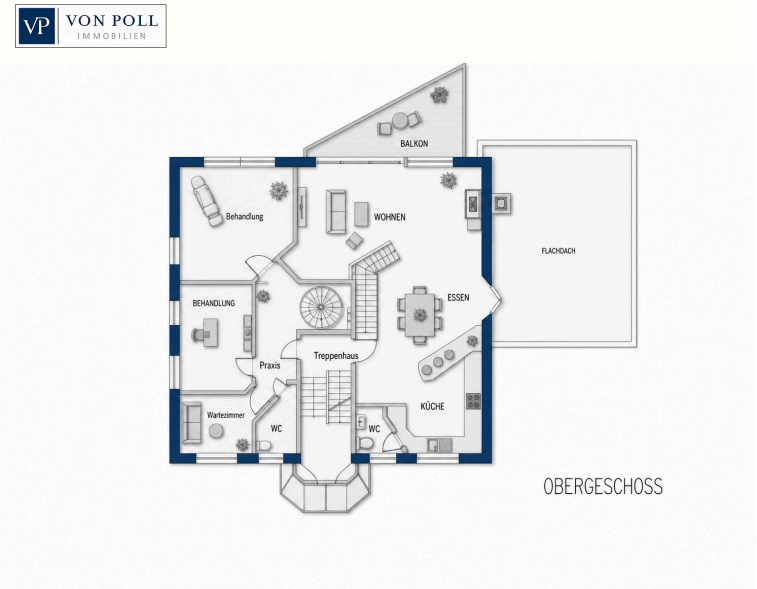


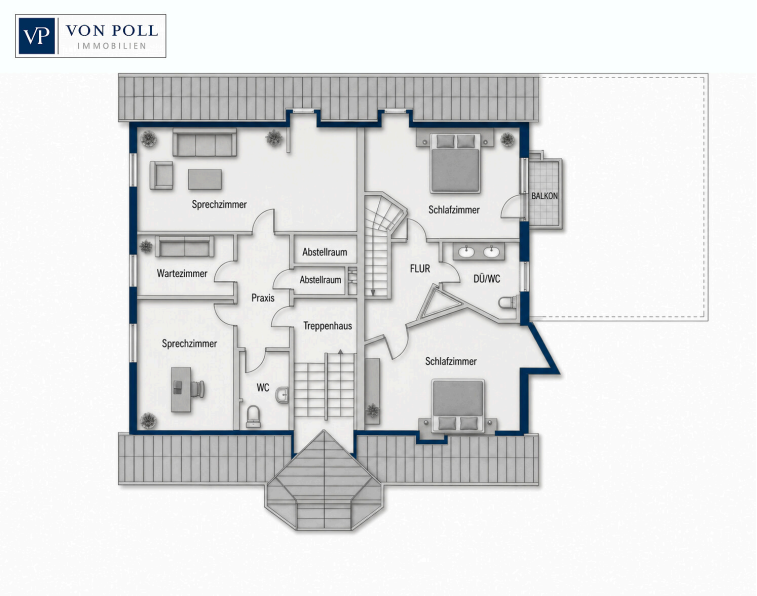


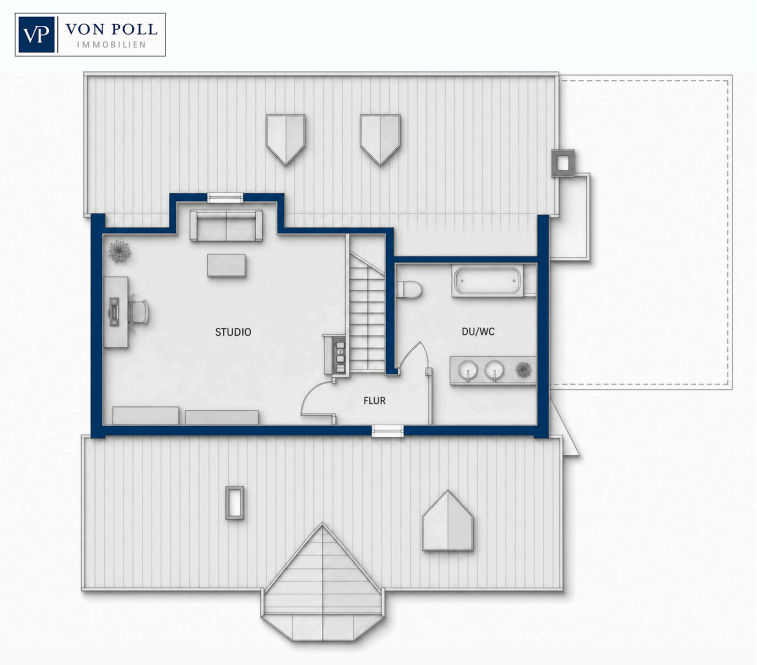
Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# Planimetrie

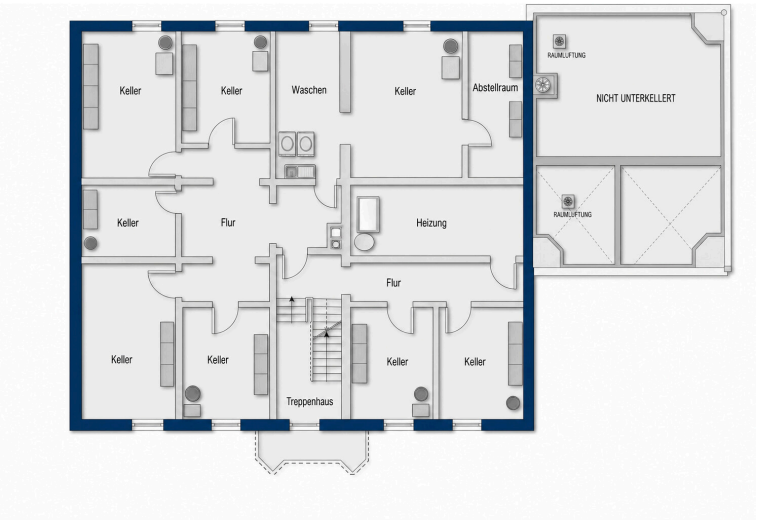



VON POLL IMMOBILIEN
Sprechzimmer
Wartezimmer
Praxis
Abstellraum
Abstellraum
Treppenhaus
Sprechzimmer
WC
FLUR
Schlafzimmer
BALKON
DÜ/WC
Schlafzimmer


VON POLL IMMOBILIEN
STUDIO
FLUR
DU/WC

VON POLL IMMOBILIEN




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: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# Una prima impressione

Questo immobile vi è presentato da: Reinhold Daut & Julian Daut Ufficio: +49 5241 211 99 90 Investimento vicino al parco cittadino | circa 460 m² di superficie affittabile | 6 posti auto coperti Benvenuti a un'opportunità di investimento unica. Questo edificio residenziale e commerciale, costruito nel 1980, colpisce per la sua posizione e le sue potenzialità. L'immobile sorge su un terreno di circa 620 m² e vanta una planimetria ben progettata e una disposizione adatta sia all'uso privato che commerciale. L'ampio appartamento, con circa 162 m² di superficie abitabile, si estende su tre livelli. Entrate e godetevi: la cucina a pianta aperta, collegata all'ampia zona giorno e pranzo, non lascia nulla a desiderare. Le finestre a tutta altezza offrono una vista mozzafiato sullo splendido giardino, fondendo perfettamente interni ed esterni. Un camino in marmo offre un calore accogliente. Rilassatevi con un bicchiere di vino sull'ampia terrazza con balcone a fine giornata. Una scala in marmo nella zona giorno conduce al secondo piano abitativo. Qui troverete due camere da letto luminose e un bagno con luce naturale. Una delle camere da letto ha un balcone. Una scala interna in marmo conduce alla mansarda, dove troverete un altro bagno con luce naturale e un'ampia zona giorno. Un punto di forza particolare è lo spazio ufficio affittabile al piano terra, al primo piano e alla mansarda, che attualmente comprende circa 298 m² e ospita tre studi medici. Questo spazio offre opzioni di utilizzo versatili per diverse specialità mediche e, grazie alla sua posizione centrale, garantisce un'eccellente visibilità e accessibilità. Lo studio al piano terra comprende circa 185 m², lo studio al primo piano circa 60 m² e lo studio in mansarda circa 52 m². I due studi più piccoli sono attualmente affittati. Lo studio più grande al piano terra è gestito direttamente dai proprietari. Un altro punto di forza è l'ampio terreno, che offre ampio spazio per tre posti auto scoperti e sei posti auto coperti. Questi sono ideali per dipendenti, clienti o visitatori e rappresentano un notevole valore aggiunto, soprattutto in contesti urbani dove i parcheggi sono spesso scarsi. La posizione dell'immobile offre un ottimo accesso alla rete di trasporto pubblico e un comodo accesso a negozi, strutture educative e ricreative. La combinazione di spazi residenziali e commerciali rende questa proprietà un'opzione interessante per gli acquirenti che cercano sia una casa privata che uno studio medico o uffici in un unico edificio. Originariamente, questa proprietà era composta da sei unità abitative, suddivise secondo la legge tedesca sui condomini (WEG). È disponibile una dichiarazione notarile di divisione. Sono disponibili sei posti auto coperti e tre ulteriori posti auto scoperti. Rastrelliere per biciclette si trovano anche direttamente di fronte all'edificio. Tutte le informazioni fornite ci sono state fornite dal nostro cliente e si basano sulle sue informazioni. Sebbene abbiamo prestato la massima cura nella preparazione di questo annuncio, non possiamo garantire la completezza, l'accuratezza o la tempestività delle informazioni fornite. Gli interessati sono invitati a visionare personalmente questa versatile proprietà. Vi preghiamo di contattarci per fissare un appuntamento. Vi preghiamo di comprendere che possiamo elaborare solo richieste scritte che includano il vostro indirizzo completo

e il vostro numero di telefono. Le visite possono avvenire solo previa presentazione di una prova di finanziamento. Se avete bisogno di assistenza, saremo lieti di mettervi in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE.

Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# Dettagli dei servizi

Das dürfen Sie erwarten:
- Baujahr 1980
- Grundstück ca. 620 m²
- massive Bauweise
- Praxis im Erdgeschoss - ca. 185 m²
- Praxis im Obergeschoss - ca. 60 m²
- Praxis im Dachgeschoss - ca. 52 m²
- Gasheizung aus 1990
- Kunststofffenster
- Wohnung über 3 Ebenen - Wohnfläche ca. 162 m²
- 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.

Codice oggetto: 25220012 - 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, 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.

Codice oggetto: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.2.2035.
Endenergiebedarf beträgt 148.40 kwh/(m²*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.

Codice oggetto: 25220012 - 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