Gütersloh – Innenstadt

Investment property near the city park | Approx. 460 m² of rentable space | 6 carport parking spaces

Property ID: 25220012A



PURCHASE PRICE: 1.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 460 m^2 • ROOMS: 18 • LAND AREA: 620 m^2

Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

At a glance

Property ID	25220012A
Living Space	ca. 460 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	18
Bathrooms	2
Year of construction	1980
Type of parking	6 x Car port, 3 x Outdoor parking space

Purchase Price	1.290.000 EUR
Office/Professional practice	Surgery space
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Total Space	ca. 460 m²
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Rentable space	ca. 460 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	15.02.2035
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	148.4 kWh/m²a
Energy efficiency class	E
Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

The property





Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

The property

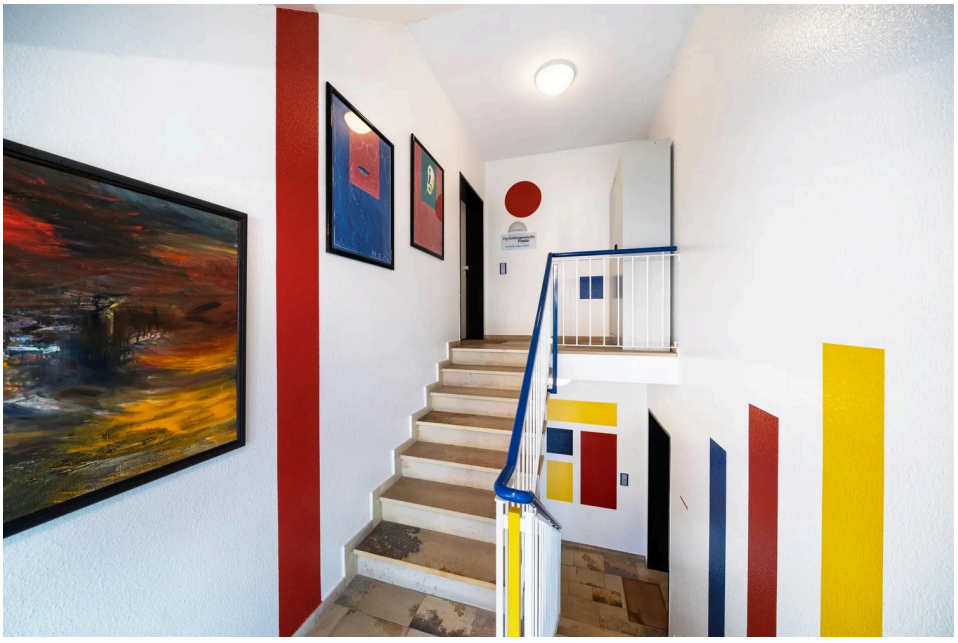




Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

The property





Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

The property

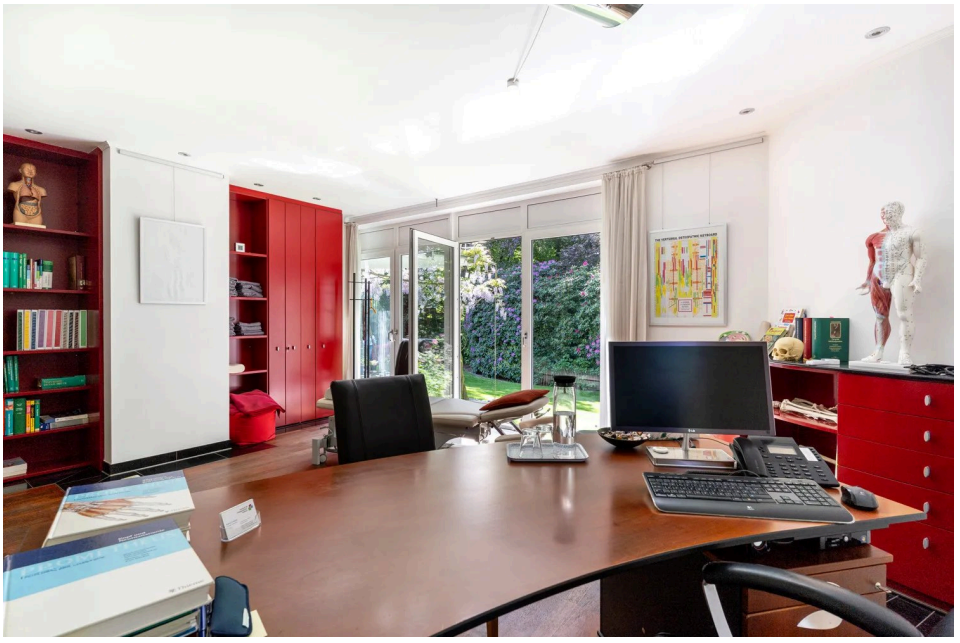




Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

The property





Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

The property





Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

The property





Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

The property





Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

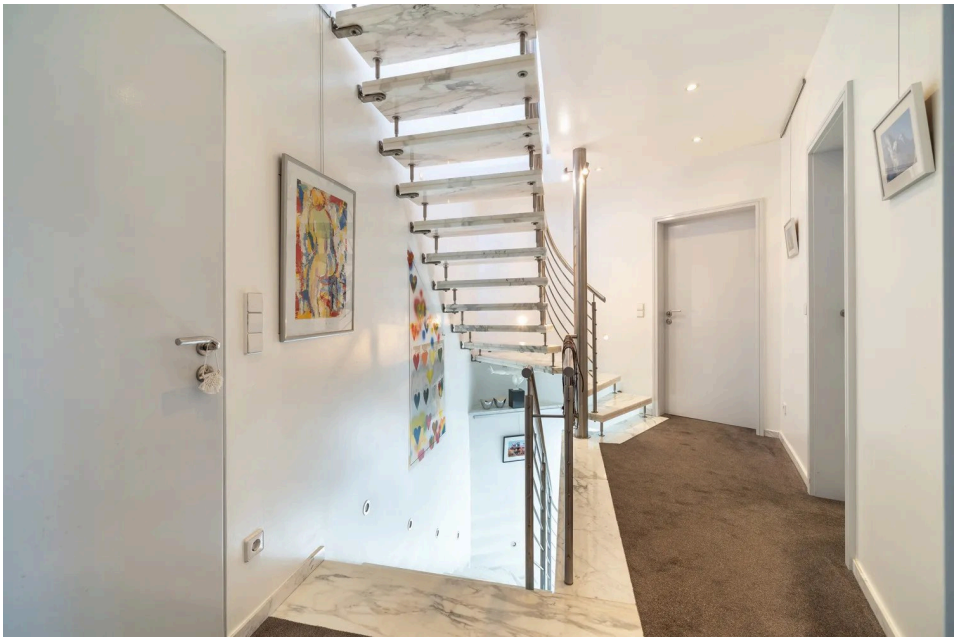
The property





Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

The property





Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

The property





Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

The property





Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

The property





Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

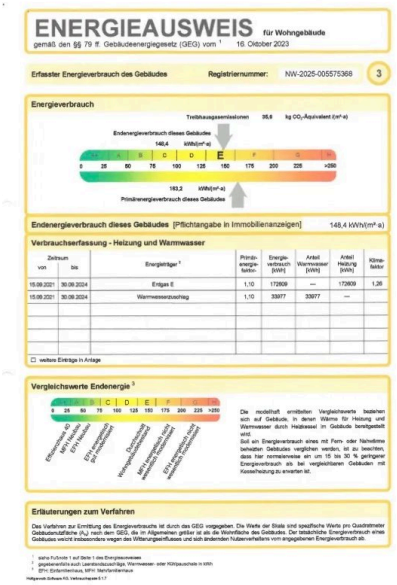
The property





Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

The property



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer: NW-2025-005575368 — 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 35,6 kg CO_2-Äquivalent (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 148,4 kWh(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

183,2 kWh(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 148,4 kWh(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [1]	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
15.09.2021	30.09.2024	Erdgas E	1,10	172809	—	172809	1,26
15.09.2021	30.09.2024	Warmwasserzuschlag	1,10	33977	33977	—	

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie [3]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 EE (EFH Neubau)

EFH Neubau (gesetzlicher Standard)

Durchschnittliches Wohngebäude (Bestand)

MFH Neubau (gesetzlicher Standard)

EFH Bestand (nicht sanierter Zustand)

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

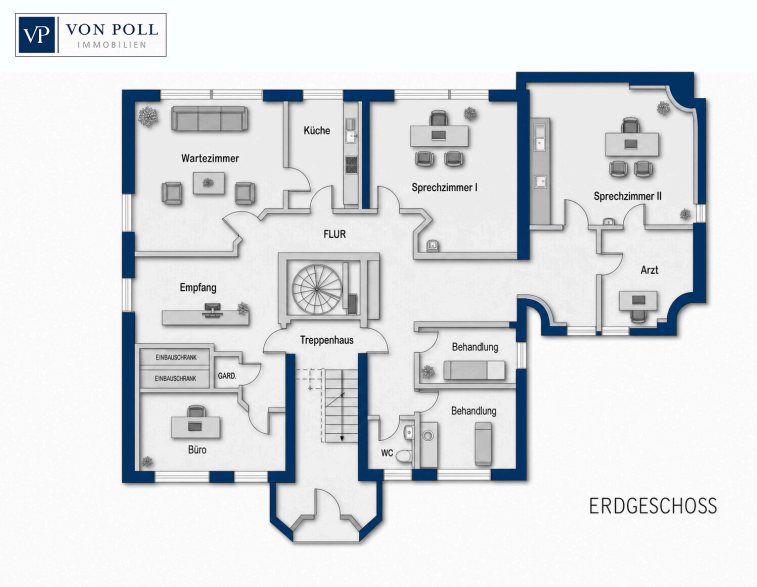
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

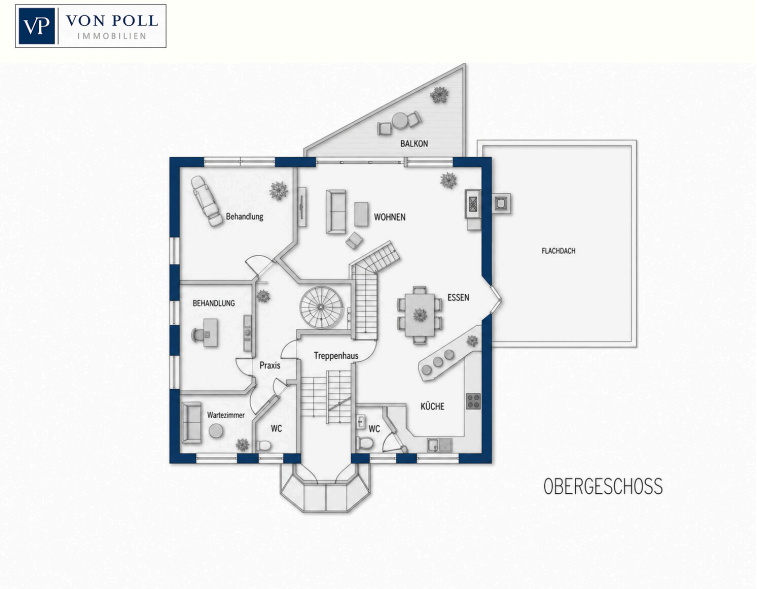
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] abgelesener/fiktiv durch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlzuschuss in kWh
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

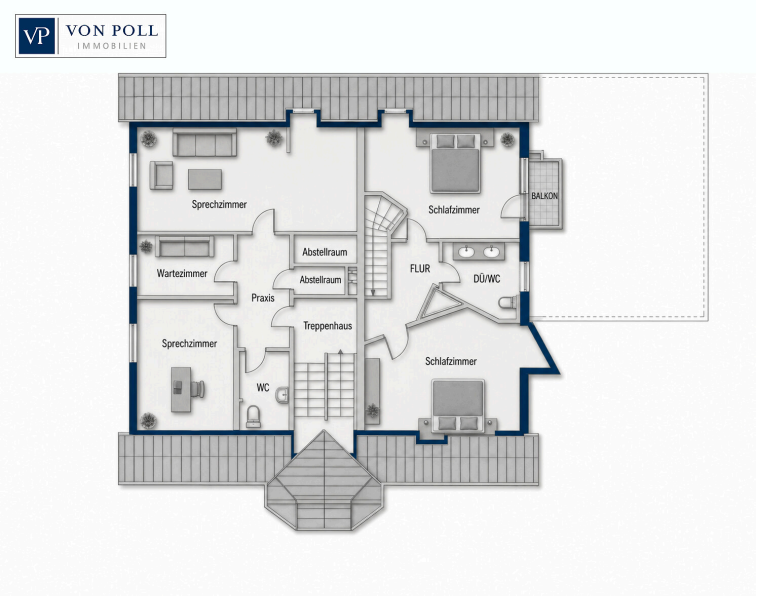


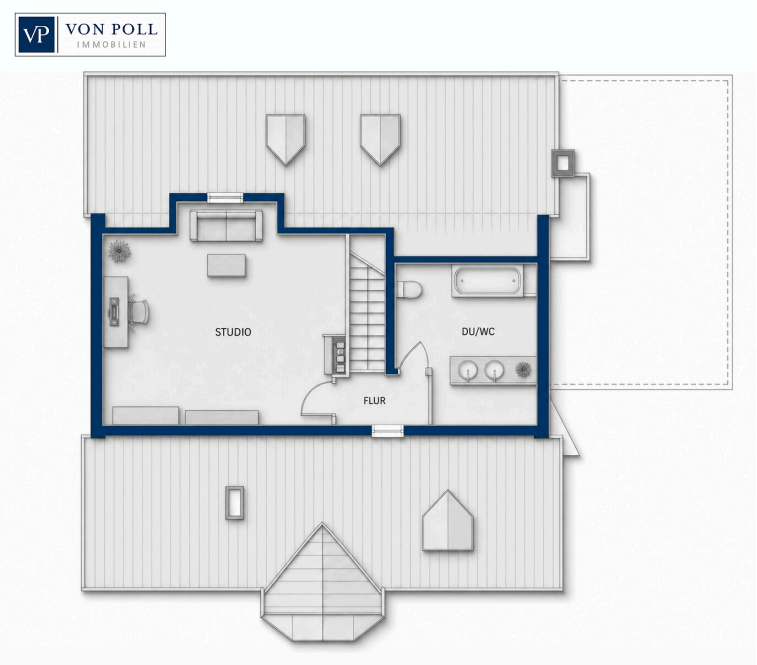
Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Floor plans

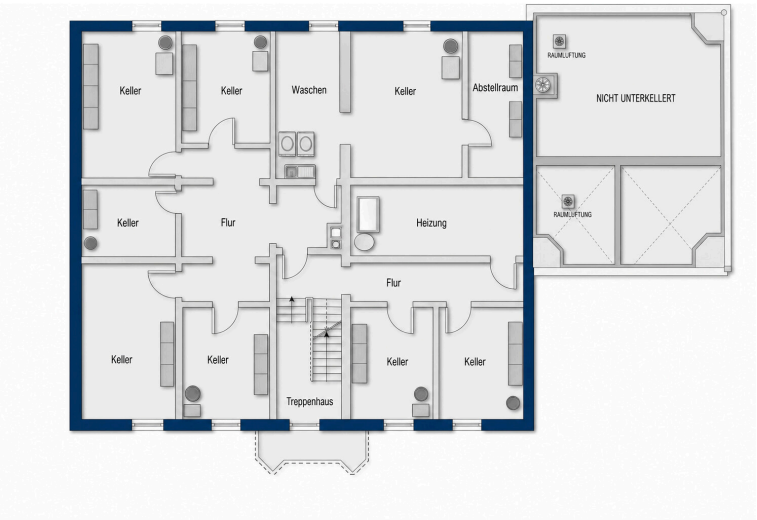





VON POLL IMMOBILIEN
Sprechzimmer
Wartezimmer
Praxis
Abstellraum
Abstellraum
Treppenhaus
Sprechzimmer
WC
FLUR
Schlafzimmer
BALKON
DÜ/WC
Schlafzimmer


VON POLL IMMOBILIEN
STUDIO
FLUR
DU/WC

VON POLL IMMOBILIEN



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

A first impression

This property is presented to you by: Reinhold Daut & Julian Daut Office: +49 5241 211 99 90 Investment near the city park | approx. 460 m² lettable area | 6 carport parking spaces Welcome to a unique investment opportunity. This residential and commercial building, constructed in 1980, impresses with its location and potential uses. The property sits on a plot of approximately 620 m² and boasts a well-designed floor plan and layout suitable for both private and commercial use. The spacious apartment, with approximately 162 m² of living space, extends over three levels. Step inside and enjoy: The open-plan kitchen, connected to the generous living and dining area, leaves nothing to be desired. Floor-to-ceiling windows offer breathtaking views of the beautiful garden, seamlessly blending indoors and outdoors. A marble fireplace provides cozy warmth. Unwind with a glass of wine on the large balcony terrace at the end of the day. A marble staircase in the living area leads to the second living level. There you will find two bright, light-filled bedrooms and a bathroom with natural light. One of the bedrooms has a balcony. An internal marble staircase leads to the attic, where you will find another bathroom with natural light and a spacious living area. A particular highlight is the rentable office space on the ground floor, first floor, and attic, which currently comprises approximately 298 m² and houses three medical practices. This space offers versatile usage options for various medical specialties and, thanks to its central location, guarantees excellent visibility and accessibility. The ground floor practice comprises approximately 185 m², the first floor practice approximately 60 m², and the attic practice approximately 52 m². The two smaller practices are currently rented. The larger ground floor practice is operated by the owners themselves. Another highlight is the spacious grounds, which offer ample room for three open parking spaces and six carport spaces. These spaces are ideal for employees, clients, or visitors and represent a significant added value, especially in urban environments where parking is often scarce. The property's location offers excellent transport links and easy access to shopping, educational, and leisure facilities. The combination of residential and commercial space makes this property an attractive option for buyers seeking both a private home and a medical practice or offices in one building. Originally, this property was a house with six residential units, divided according to the German Condominium Act (WEG). A notarized declaration of division is available. Six carport parking spaces and three additional open parking spaces are provided. Bicycle racks are also located directly in front of the building. Interested parties are invited to view this versatile property in person. Please contact us to arrange a viewing appointment. Please understand that only written inquiries with a complete address and telephone number can be processed. Viewings are only possible with proof of financing. Should you require assistance with this, we would be happy to put you in touch with our colleagues at VON POLL FINANCE.

Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Details of amenities

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

Alle genannten Angaben wurden uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt und basieren auf dessen Informationen. Trotz größter Sorgfalt bei der Erstellung dieser Anzeige übernehmen wir keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der gemachten Angaben.

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.

Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

All about the location

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.

Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Other information

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.

Property ID: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com