Gütersloh – Innenstadt

Propiedad de inversión cerca del parque municipal | Aprox. 460 m² de espacio alquilable | 6 plazas de aparcamiento techado

Número de propiedad: 25220012A



PRECIO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 460 m^2 • HABITACIONES: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 620 m^2

Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

De un vistazo

Número de propiedad	25220012A
Superficie habitable	ca. 460 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	18
Baños	2
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	6 x Puerto de coches, 3 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	1.290.000 EUR
Oficina/ despacho	Área destinada a despachos
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Espacio total	ca. 460 m²
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Superficie alquilable	ca. 460 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	15.02.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	148.4 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad





Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad

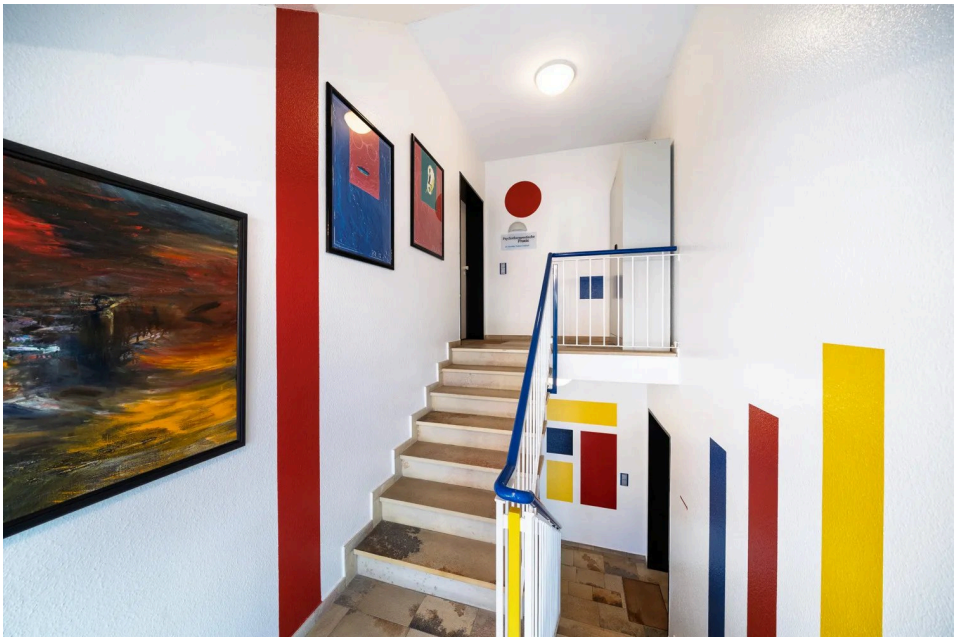




Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad





Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad

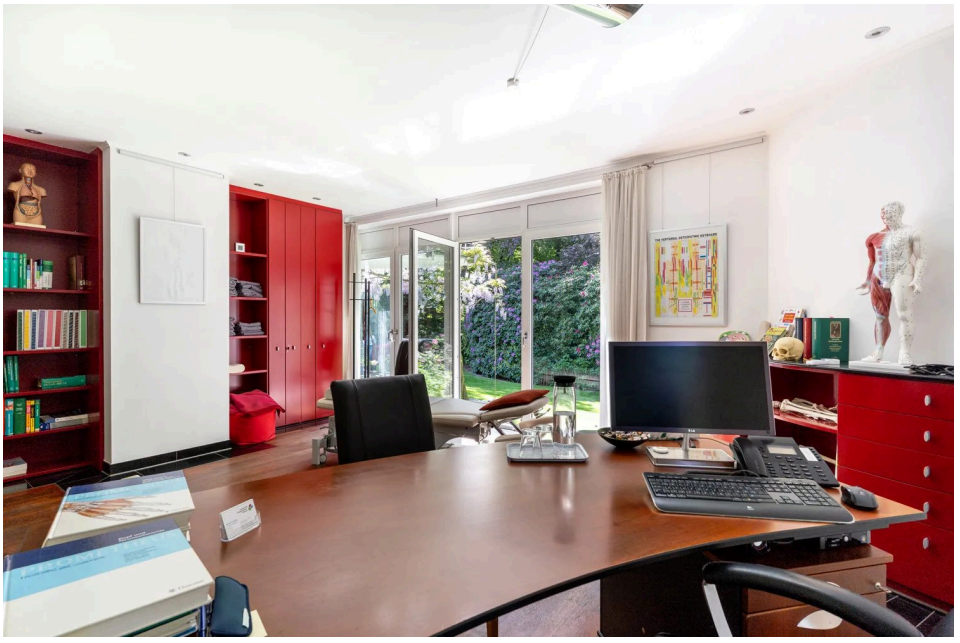




Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad





Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad





Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad





Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad





Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad





Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad

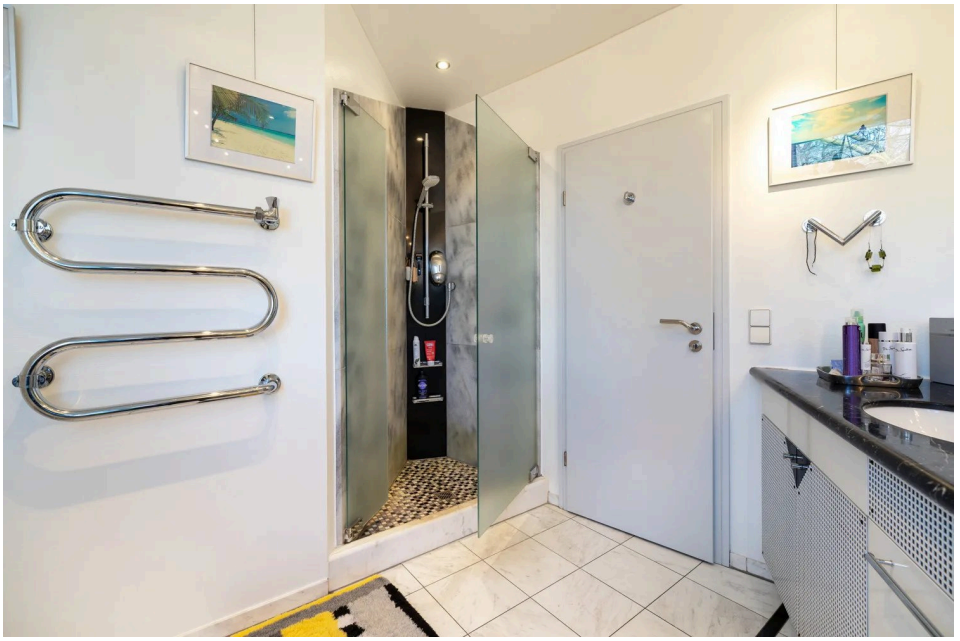




Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad





Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad





Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad





Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

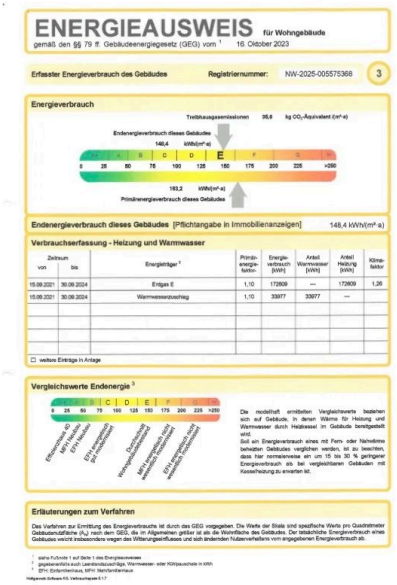
La propiedad





Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propiedad



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 Passivhaus / Durchschnitt Wohngebäude Bestand / Mittlerer Energieverbrauch neuer Wohngebäude / EFH Bestand / EFH Bestand mit Modernisierung

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

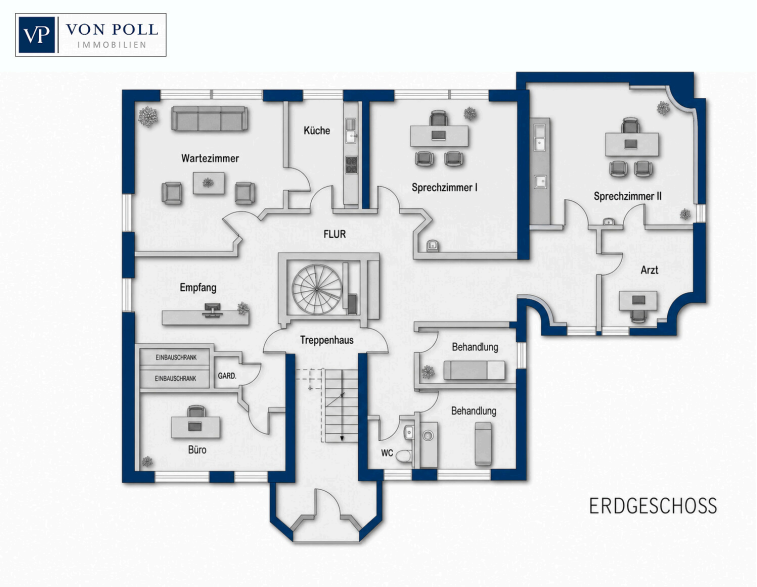
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere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

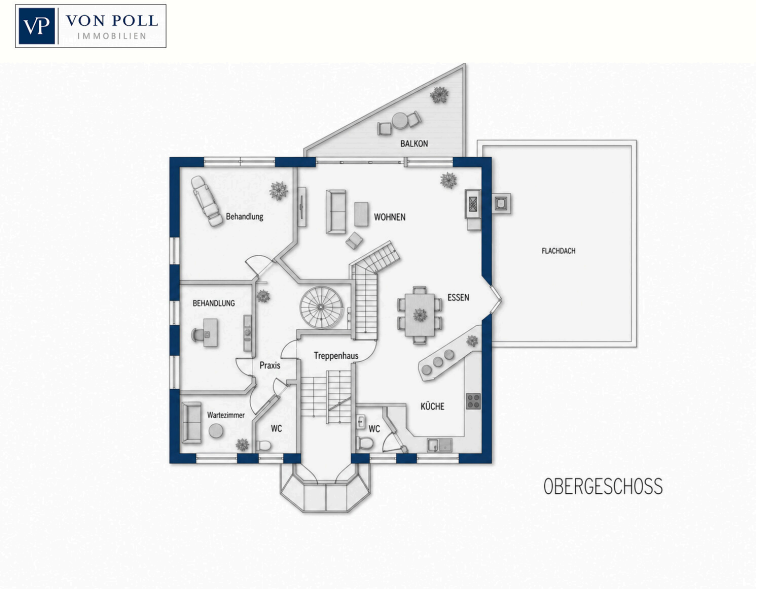
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] abgebildete Werte sind Endenergiebedarfe für Heizung, Warmwasser- oder Kühlbauschale in kWh
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

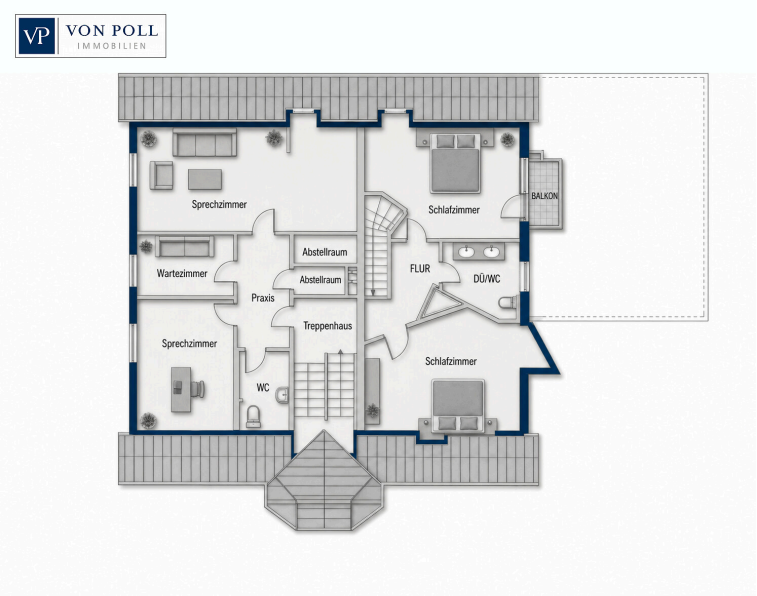


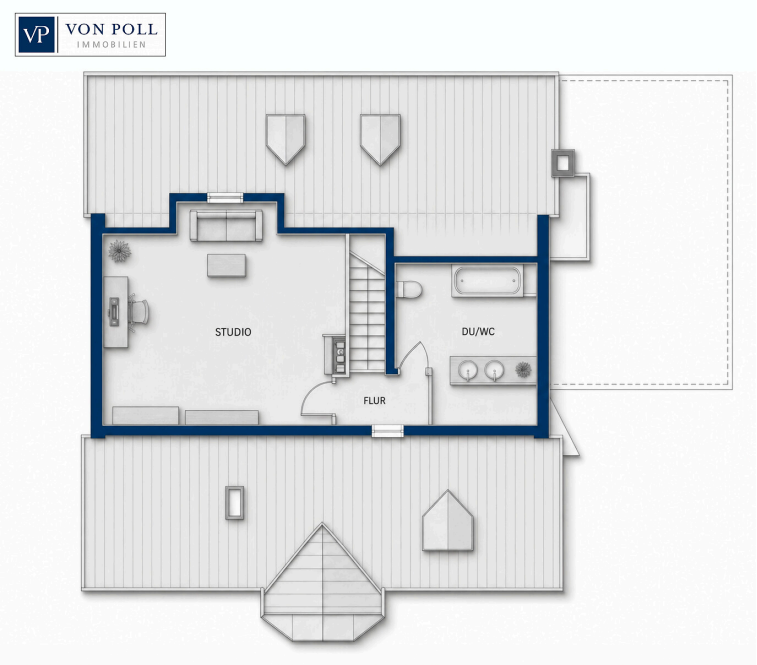
Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

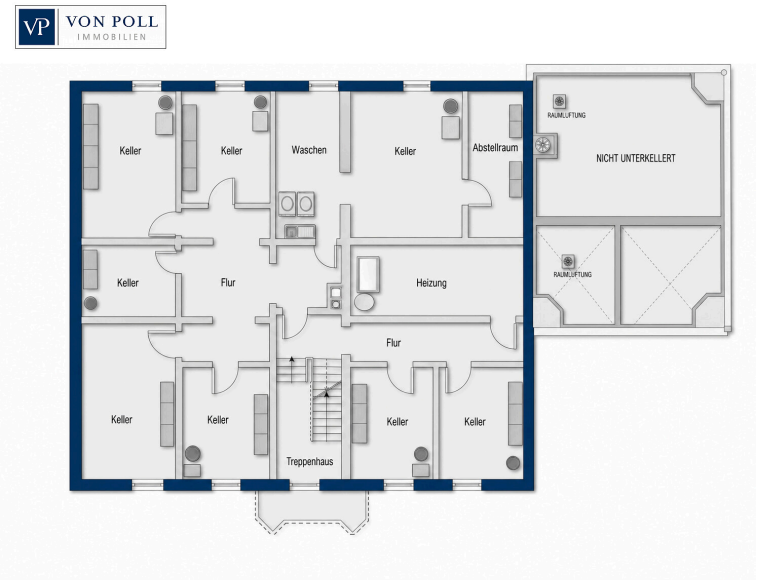
Planos de planta






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


VON POLL IMMOBILIEN
STUDIO
FLUR
DU/WC



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Una primera impresión

Esta propiedad es presentada por: Reinhold Daut y Julian Daut Oficina: +49 5241 211 99 90 Inversión cerca del parque de la ciudad | aprox. 460 m² de superficie alquilable | 6 plazas de aparcamiento en cochera Bienvenido a una oportunidad de inversión única. Este edificio residencial y comercial, construido en 1980, impresiona por su ubicación y usos potenciales. La propiedad se encuentra en una parcela de aproximadamente 620 m² y cuenta con una planta y distribución bien diseñadas adecuadas tanto para uso privado como comercial. El espacioso apartamento, con aproximadamente 162 m² de espacio habitable, se extiende sobre tres niveles. Entre y disfrute: La cocina de planta abierta, conectada a la generosa sala de estar y comedor, no deja nada que desear. Los ventanales de piso a techo ofrecen impresionantes vistas al hermoso jardín, fusionando a la perfección el interior y el exterior. Una chimenea de mármol proporciona una calidez acogedora. Relájese con una copa de vino en la gran terraza del balcón al final del día. Una escalera de mármol en la sala de estar conduce al segundo nivel de vivienda. Allí encontrará dos dormitorios luminosos y un baño con luz natural. Uno de los dormitorios tiene balcón. Una escalera interior de mármol conduce al ático, donde encontrará otro baño con luz natural y una amplia sala de estar. Destaca especialmente el espacio de oficinas alquilable en la planta baja, el primer piso y el ático, que actualmente abarca aproximadamente 298 m² y alberga tres consultorios médicos. Este espacio ofrece opciones de uso versátiles para diversas especialidades médicas y, gracias a su ubicación céntrica, garantiza una excelente visibilidad y accesibilidad. El consultorio de la planta baja tiene aproximadamente 185 m², el del primer piso aproximadamente 60 m² y el del ático aproximadamente 52 m². Los dos consultorios más pequeños están actualmente alquilados. El consultorio más grande de la planta baja está gestionado por los propios propietarios. Otro punto a destacar es el amplio terreno, que ofrece amplio espacio para tres plazas de aparcamiento abiertas y seis plazas de garaje. Estos espacios son ideales para empleados, clientes o visitas y representan un importante valor añadido, especialmente en entornos urbanos donde el aparcamiento suele ser escaso. La ubicación de la propiedad ofrece excelentes conexiones de transporte y fácil acceso a tiendas, centros educativos y de ocio. La combinación de espacio residencial y comercial la convierte en una opción atractiva para quienes buscan una vivienda y un consultorio médico en un mismo edificio. Originalmente, esta propiedad era una casa con seis unidades residenciales, divididas según la Ley de Propiedad Horizontal (WEG). Se dispone de una declaración notarial de división. Dispone de seis plazas de aparcamiento techado y tres plazas de aparcamiento abiertas adicionales. También hay aparcamientos para bicicletas justo enfrente del edificio. Se invita a los interesados a visitar esta versátil propiedad en persona. Por favor, contáctenos para concertar una visita. Tenga en cuenta que solo se procesarán consultas por escrito con la dirección completa y el número de teléfono. Las visitas solo son posibles con un

comprobante de financiación. Si necesita ayuda con este asunto, estaremos encantados de ponerle en contacto con nuestros compañeros de VON POLL FINANCE.

Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Philipp Schremmer

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com