Gütersloh – Innenstadt

Immeuble de rapport à proximité du parc municipal | Environ 460 m² de surface locative | 6 places de parking couvertes

CODE DU BIEN: 25220012A



PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 460 m² • PIÈCES: 18 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 620 m²

CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220012A
Surface habitable	ca. 460 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	18
Salles de bains	2
Année de construction	1980
Place de stationnement	6 x Abri de voitures, 3 x surface libre

Prix d'achat	1.290.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 460 m²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace locatif	ca. 460 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	15.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	148.4 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété

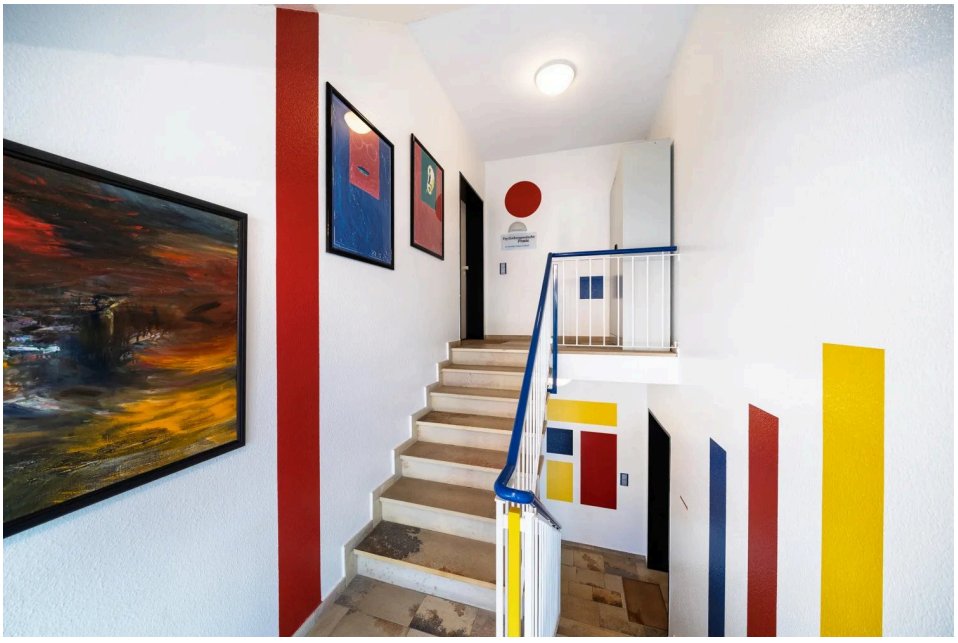




CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété

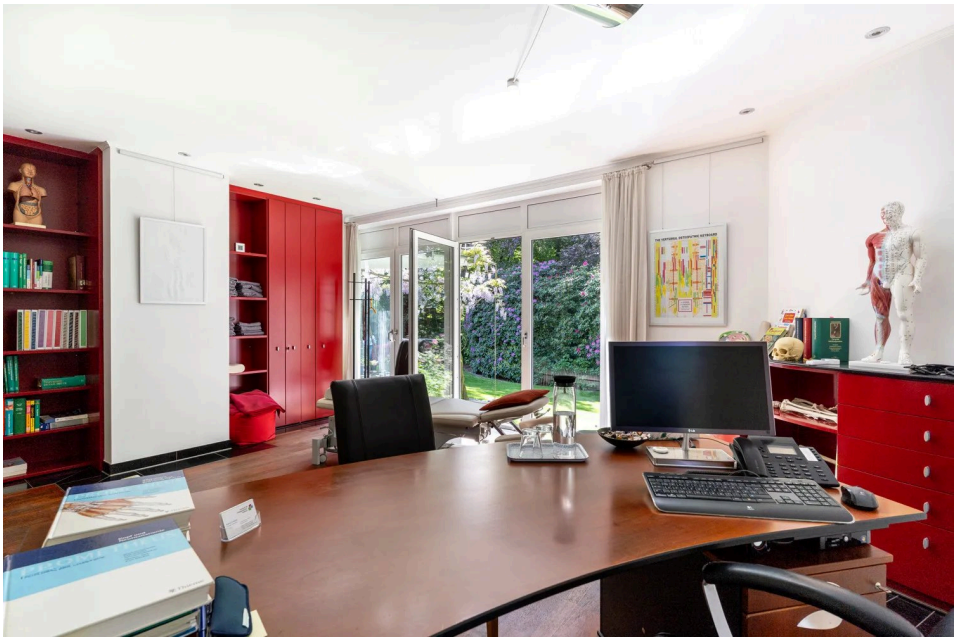




CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

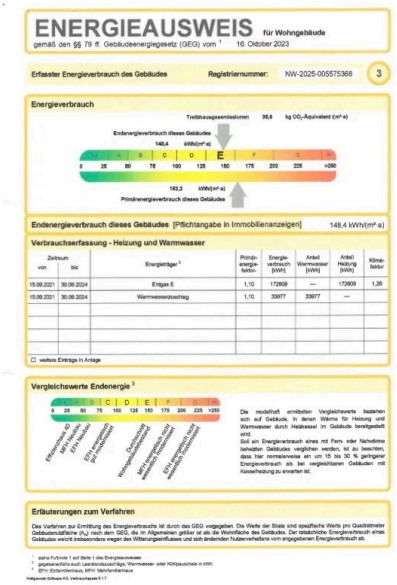
La propriété





CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

La propriété



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 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	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 Energie in Anlage

Vergleichswerte Endenergie

A+ A B C D E F G H

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

Effizienzhaus 40 · MFH Neubau · EFH Neubau · Durchschnitt Wohngebäude Bestand · Durchschnitt Nichtwohngebäude Bestand · EFH Bestand · MFH Bestand

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.

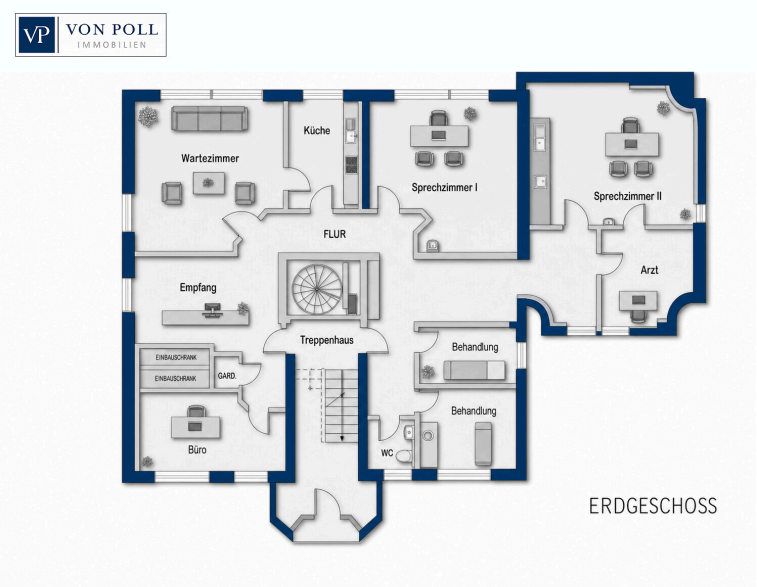
siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
abgelesener/errechneter Leerstandszuschlag, Warmwasser- oder Kühlzuschlag in kWh/a
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

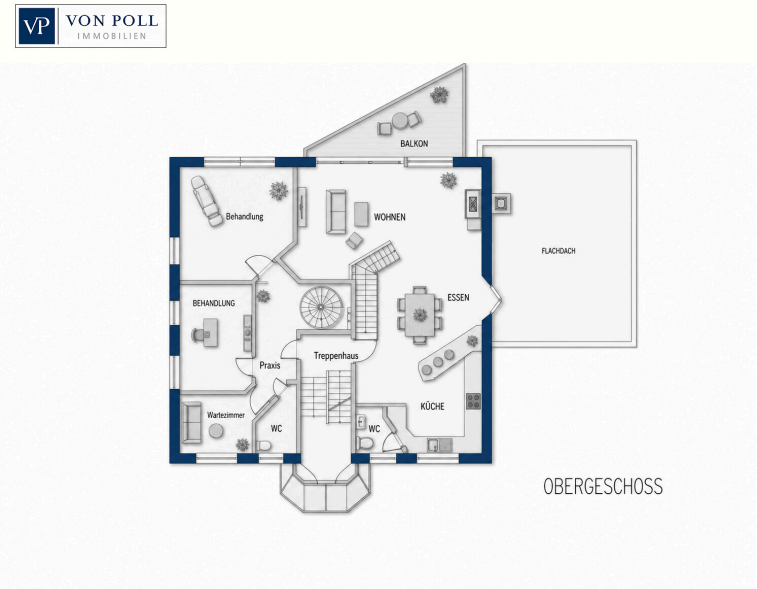
Hottgenroth Software KG, Verbrauchsgrade 5.1.7

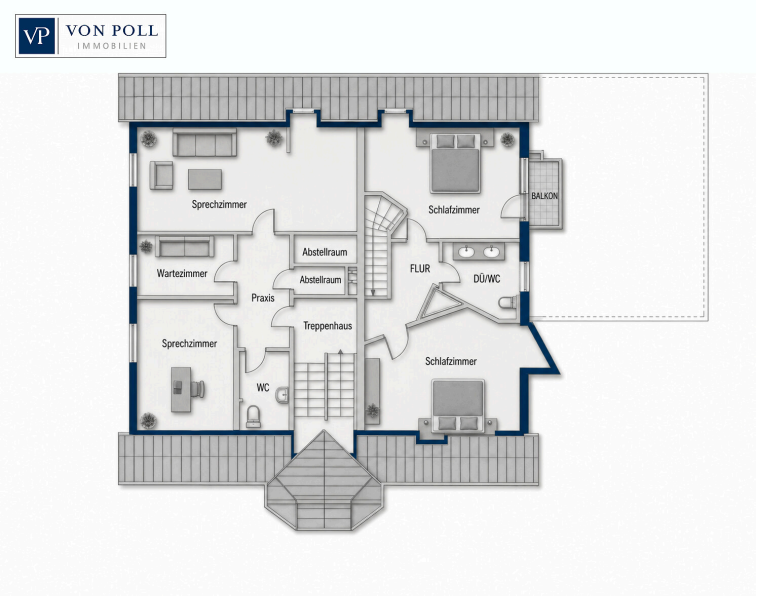


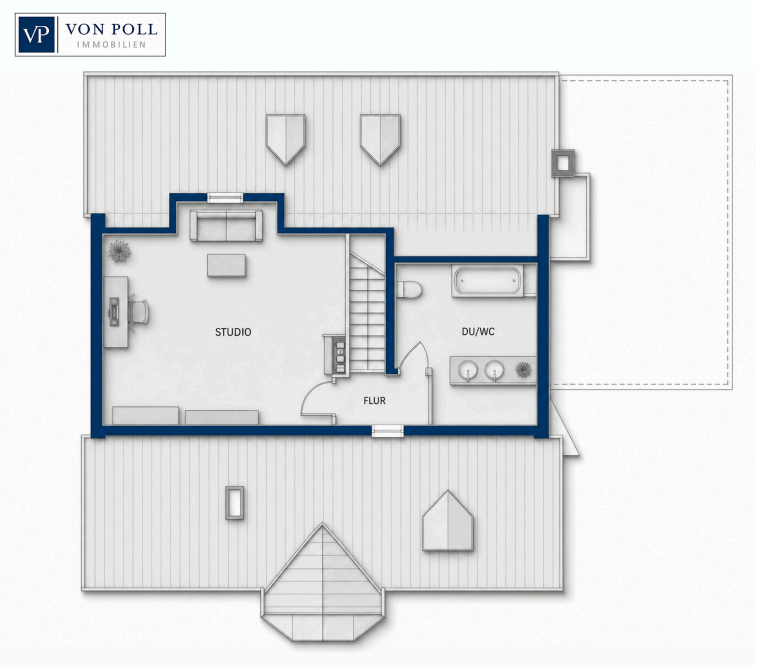
CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

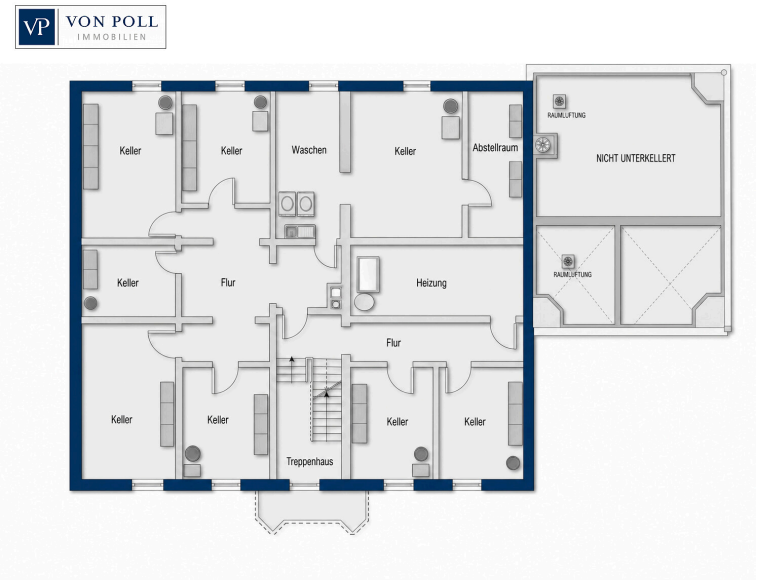
Plans d'étage






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


VON POLL IMMOBILIEN
STUDIO
FLUR
DU/WC



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Une première impression

Ce bien vous est présenté par : Reinhold Daut & Julian Daut Bureau : +49 5241 211 99 90 Investissement à proximité du parc municipal | env. 460 m² de surface locative | 6 places de parking couvertes Bienvenue dans cette opportunité d'investissement unique. Cet immeuble résidentiel et commercial, construit en 1980, séduit par son emplacement et son potentiel. Situé sur un terrain d'environ 620 m², il bénéficie d'un plan et d'une disposition bien conçus, adaptés à un usage privé ou commercial. Le spacieux appartement, d'environ 162 m² de surface habitable, s'étend sur trois niveaux. Pénétrez à l'intérieur et appréciez : la cuisine ouverte, communicante avec le généreux séjour/salle à manger, offre tout le confort moderne. Les baies vitrées offrent une vue imprenable sur le magnifique jardin, créant une harmonie parfaite entre intérieur et extérieur. Une cheminée en marbre apporte une chaleur agréable. Détendez-vous avec un verre de vin sur la grande terrasse en fin de journée. Un escalier en marbre dans le séjour mène au deuxième niveau. Vous y trouverez deux chambres lumineuses et une salle de bains baignée de lumière naturelle. L'une des chambres dispose d'un balcon. Un escalier intérieur en marbre mène aux combles, où se trouvent une autre salle de bains avec lumière naturelle et un vaste séjour. Un atout majeur est l'espace de bureaux locatif réparti sur le rez-de-chaussée, le premier étage et les combles, d'une superficie totale d'environ 298 m², abritant actuellement trois cabinets médicaux. Cet espace offre de nombreuses possibilités d'aménagement pour différentes spécialités médicales et, grâce à son emplacement central, garantit une excellente visibilité et une grande accessibilité. Le cabinet du rez-de-chaussée mesure environ 185 m², celui du premier étage environ 60 m² et celui des combles environ 52 m². Les deux plus petits cabinets sont actuellement loués. Le plus grand, situé au rez-de-chaussée, est géré par les propriétaires eux-mêmes. Autre point fort : le vaste terrain, offrant un espace généreux pour trois places de parking extérieures et six places de parking couvertes. Ces espaces sont idéaux pour les employés, les clients ou les visiteurs et représentent une valeur ajoutée considérable, notamment en milieu urbain où le stationnement est souvent difficile. L'emplacement de la propriété bénéficie d'excellentes liaisons de transport et d'un accès facile aux commerces, aux établissements scolaires et aux infrastructures de loisirs. La combinaison d'espaces résidentiels et commerciaux fait de ce bien une option attrayante pour les acquéreurs recherchant à la fois une habitation et un cabinet médical ou des bureaux dans un même bâtiment. À l'origine, il s'agissait d'une maison divisée en six appartements, conformément à la loi allemande sur la copropriété (WEG). Un acte de division notarié est disponible. Six places de parking couvertes et trois places de parking extérieures sont prévues. Des supports à vélos sont également situés devant le bâtiment. Nous invitons les personnes intéressées à visiter ce bien polyvalent. Veuillez nous contacter pour convenir d'un rendez-vous. Seules les demandes écrites, accompagnées d'une adresse complète et d'un numéro de téléphone, seront traitées. Les visites sont possibles uniquement sur présentation d'une preuve de financement. Si vous avez

besoin d'aide à ce sujet, nous vous mettrons en relation avec nos collègues de VON POLL FINANCE.

CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Schremmer

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com