Gütersloh – Innenstadt

Επενδυτικό ακίνητο κοντά στο πάρκο της πόλης | Περίπου 460 τ.μ. ενοικιαζόμενου χώρου | 6 θέσεις στάθμευσης σε στέγαστρο

Αριθμός ακινήτου: 25220012A



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 1.290.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 460 m^2 • ΔΩΜΆΤΙΑ: 18 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 620 m^2

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Αλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	25220012A
Επιφάνεια	ca. 460 m²
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	18
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	1980
Χώρος στάθμευσης	6 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 3 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης

Τιμή αγοράς	1.290.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Συνολική έκταση	ca. 460 m²
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Ενοικιάσιμος χώρος	ca. 460 m²
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση
Πηγή ενέργειας	Αέριο
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	15.02.2035
Πηγή ενέργειας	Αέριο

Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Τελική ζήτηση ενέργειας	148.4 kWh/m²a
Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	E
Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1980

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Το ακίνητο

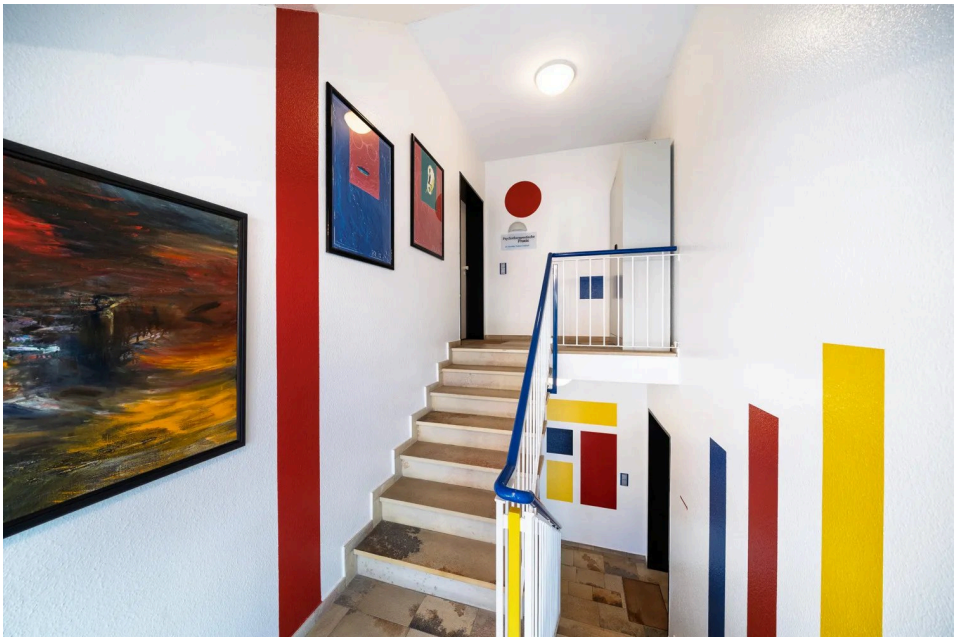




Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

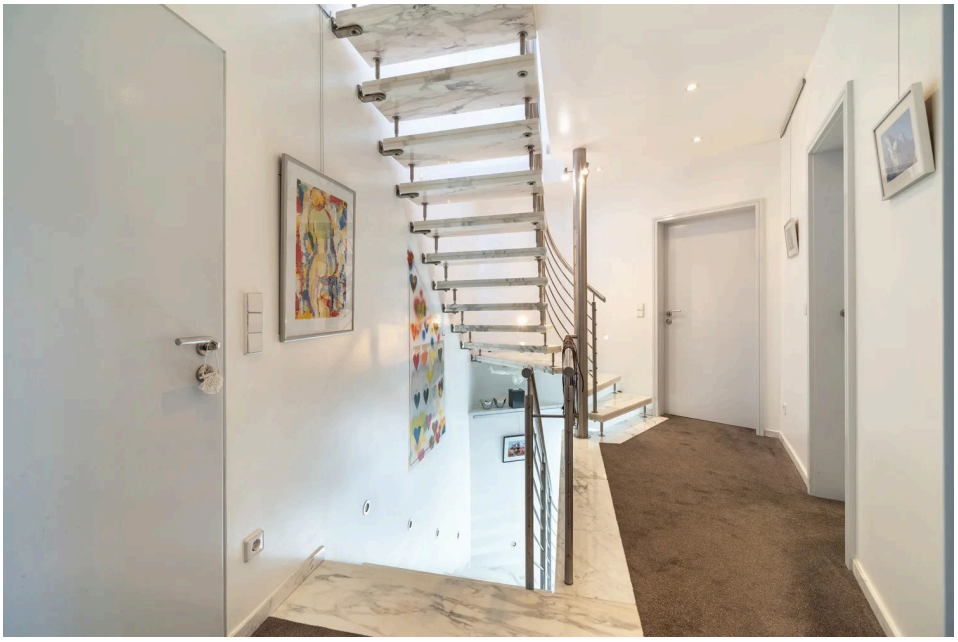
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Το ακίνητο

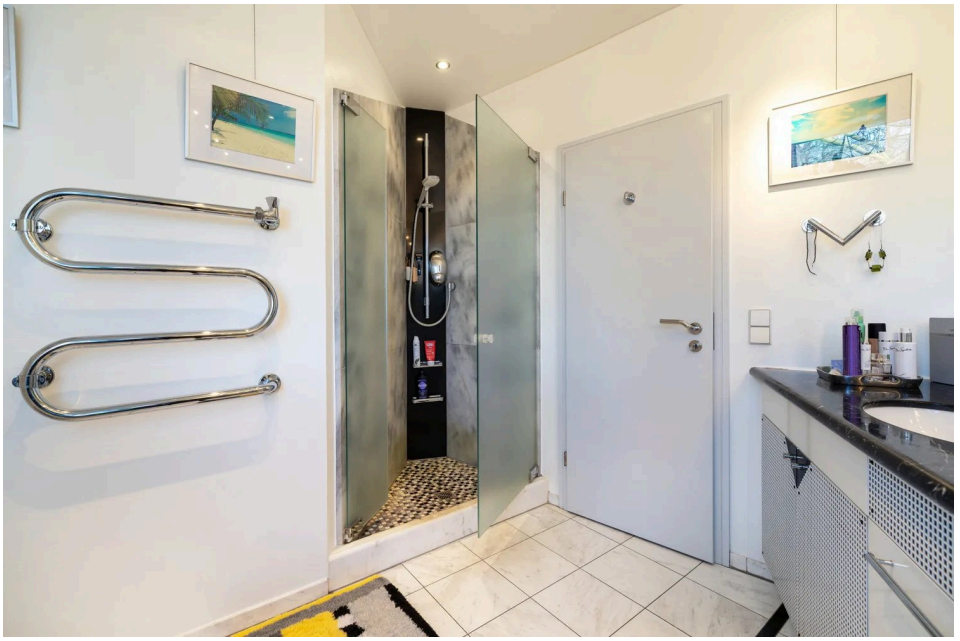




Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

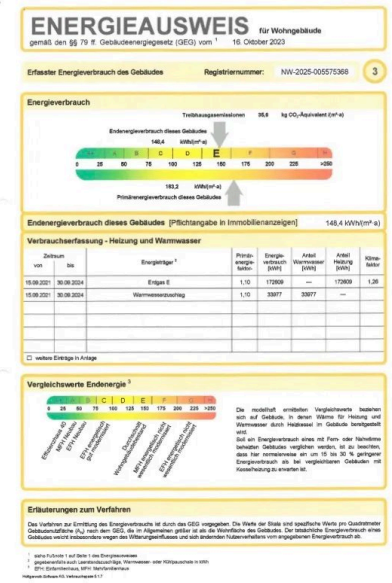
Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Το ακίνητο



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 Energie 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 · MFH Neubau · EFH Neubau · Durchschnitt Wohngebäude Bestand · Durchschnitt Nichtwohngebäude Bestand · EFH energetisch mittelmäßig · EFH unsaniert

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

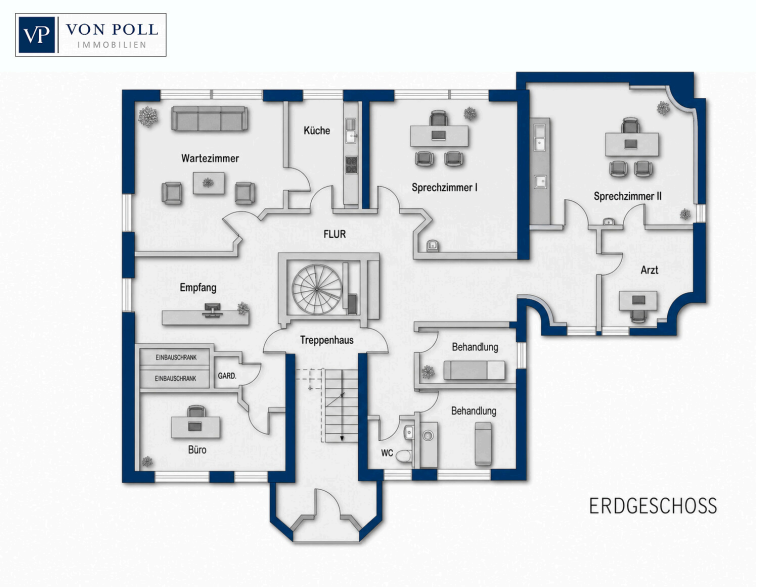
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere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

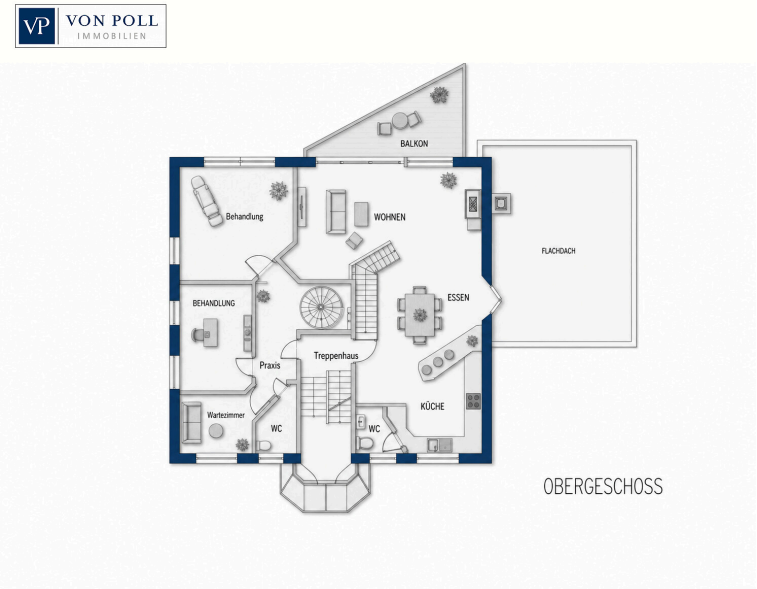
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] abgelesen links auf Leerstellenbezeichnung, Warmwasser- oder Klimazuschlag in kWh
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

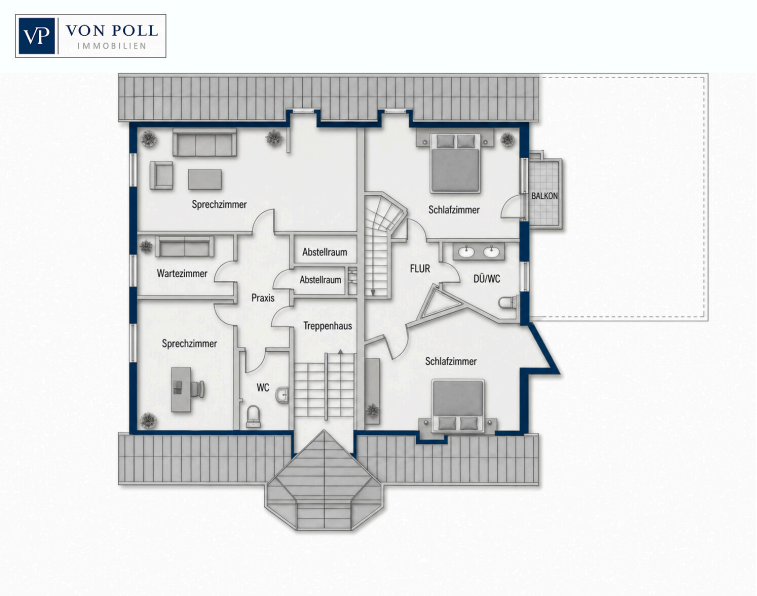


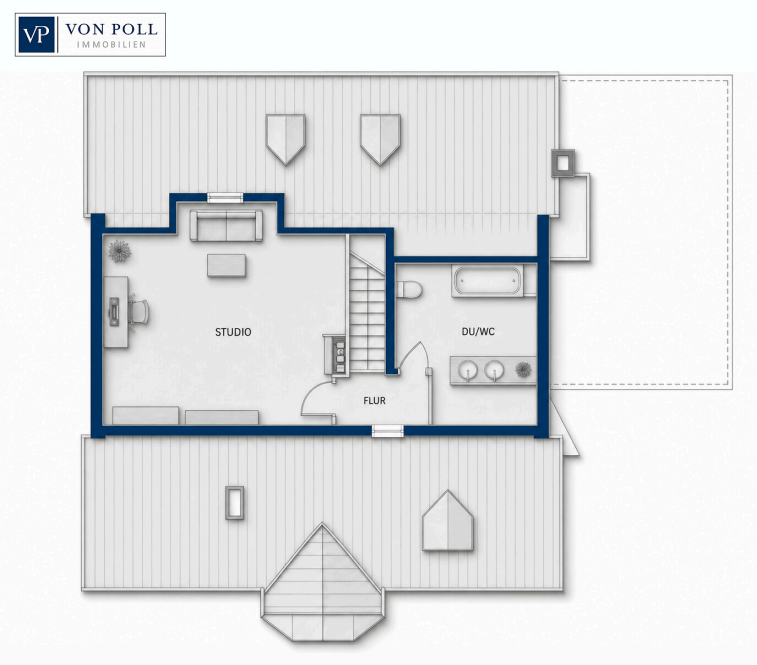
Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Κάτοψη

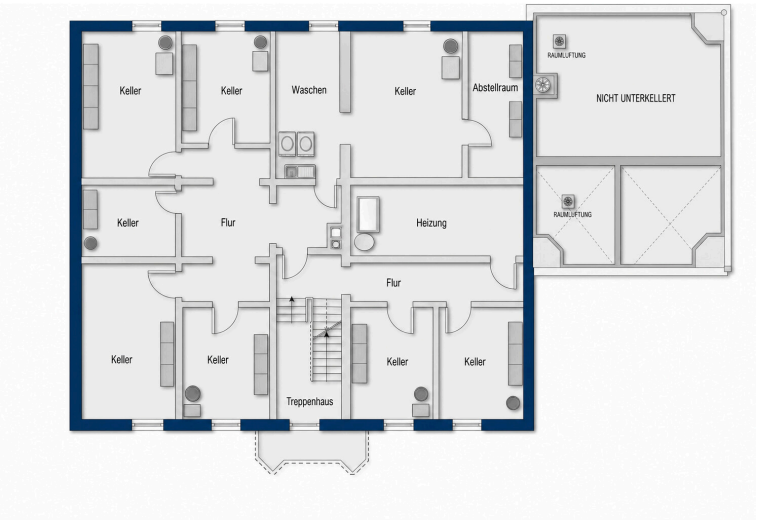





VON POLL IMMOBILIEN
Sprechzimmer
Wartezimmer
Praxis
Abstellraum
Abstellraum
Treppenhaus
Sprechzimmer
WC
FLUR
Schlafzimmer
BALKON
DÜ/WC
Schlafzimmer


VON POLL IMMOBILIEN
STUDIO
FLUR
DU/WC

VON POLL
IMMOBILIEN



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Μια πρώτη εντύπωση

Αυτό το ακίνητο σας παρουσιάζεται από: Reinhold Daut & Julian Daut Γραφείο: +49 5241 211 99 90 Επένδυση κοντά στο πάρκο της πόλης | περίπου 460 τ.μ. ενοικιαζόμενη επιφάνεια | 6 θέσεις στάθμευσης σε στέγαστρο Καλώς ήρθατε σε μια μοναδική επενδυτική ευκαιρία. Αυτό το οικιστικό και εμπορικό κτίριο, κατασκευασμένο το 1980, εντυπωσιάζει με την τοποθεσία και τις πιθανές χρήσεις του. Το ακίνητο βρίσκεται σε οικόπεδο περίπου 620 τ.μ. και διαθέτει μια καλοσχεδιασμένη κάτοψη και διαρρύθμιση κατάλληλη τόσο για ιδιωτική όσο και για επαγγελματική χρήση. Το ευρύχωρο διαμέρισμα, με περίπου 162 τ.μ. χώρου διαβίωσης, εκτείνεται σε τρία επίπεδα. Μπείτε μέσα και απολαύστε: Η ανοιχτή κουζίνα, που συνδέεται με τον ευρύχωρο χώρο καθιστικού και τραπεζαρίας, δεν αφήνει τίποτα ανεκπλήρωτο. Τα παράθυρα από το δάπεδο μέχρι την οροφή προσφέρουν εκπληκτική θέα στον όμορφο κήπο, συνδυάζοντας άψογα τον εσωτερικό και τον εξωτερικό χώρο. Ένα μαρμάρινο τζάκι προσφέρει ζεστή ατμόσφαιρα. Χαλαρώστε με ένα ποτήρι κρασί στη μεγάλη βεράντα του μπαλκονιού στο τέλος της ημέρας. Μια μαρμάρινη σκάλα στο σαλόνι οδηγεί στο δεύτερο επίπεδο διαβίωσης. Εκεί θα βρείτε δύο φωτεινά, φωτεινά υπνοδωμάτια και ένα μπάνιο με φυσικό φως. Το ένα από τα υπνοδωμάτια διαθέτει μπαλκόνι. Μια εσωτερική μαρμάρινη σκάλα οδηγεί στη σοφίτα, όπου θα βρείτε ένα άλλο μπάνιο με φυσικό φως και έναν ευρύχωρο χώρο καθιστικού. Ιδιαίτερο χαρακτηριστικό είναι ο ενοικιαζόμενος χώρος γραφείου στο ισόγειο, τον πρώτο όροφο και τη σοφίτα, ο οποίος σήμερα καλύπτει περίπου 298 τ.μ. και στεγάζει τρία ιατρεία. Αυτός ο χώρος προσφέρει ευέλικτες επιλογές χρήσης για διάφορες ιατρικές ειδικότητες και, χάρη στην κεντρική του τοποθεσία, εγγυάται εξαιρετική ορατότητα και προσβασιμότητα. Το ιατρείο στο ισόγειο καλύπτει περίπου 185 τ.μ., το ιατρείο στον πρώτο όροφο περίπου 60 τ.μ. και το ιατρείο στη σοφίτα περίπου 52 τ.μ. Τα δύο μικρότερα ιατρεία ενοικιάζονται αυτήν τη στιγμή. Το μεγαλύτερο ιατρείο στο ισόγειο λειτουργεί από τους ίδιους τους ιδιοκτήτες. Ένα άλλο χαρακτηριστικό είναι οι ευρύχωροι χώροι, οι οποίοι προσφέρουν άφθονο χώρο για τρεις ανοιχτές θέσεις στάθμευσης και έξι θέσεις στάθμευσης. Αυτοί οι χώροι είναι ιδανικοί για υπαλλήλους, πελάτες ή επισκέπτες και αντιπροσωπεύουν σημαντική προστιθέμενη αξία, ειδικά σε αστικά περιβάλλοντα όπου η στάθμευση είναι συχνά σπάνια. Η τοποθεσία του ακινήτου προσφέρει εξαιρετικές συγκοινωνιακές συνδέσεις και εύκολη πρόσβαση σε καταστήματα, εκπαιδευτικά ιδρύματα και εγκαταστάσεις αναψυχής. Ο συνδυασμός οικιστικών και επαγγελματικών χώρων καθιστά αυτό το ακίνητο μια ελκυστική επιλογή για αγοραστές που αναζητούν τόσο ιδιωτική κατοικία όσο και ιατρείο ή γραφεία σε ένα κτίριο. Αρχικά, αυτό το ακίνητο ήταν μια κατοικία με έξι οικιστικές μονάδες, διαιρεμένες σύμφωνα με τον Γερμανικό Νόμο περί Συγκροτημάτων (WEG). Διατίθεται συμβολαιογραφική δήλωση διαίρεσης. Παρέχονται έξι θέσεις στάθμευσης σε στέγαστρο και τρεις επιπλέον ανοιχτές θέσεις στάθμευσης. Υπάρχουν επίσης σχάρες ποδηλάτων ακριβώς μπροστά από το κτίριο. Οι ενδιαφερόμενοι καλούνται να δουν αυτό το ευέλικτο ακίνητο αυτοπροσώπως.

Επικοινωνήστε μαζί μας για να κανονίσετε ένα ραντεβού για την επίσκεψη. Λάβετε υπόψη ότι μπορούν να διεκπεραιωθούν μόνο γραπτά ερωτήματα με πλήρη διεύθυνση και αριθμό τηλεφώνου. Οι επισκέψεις είναι δυνατές μόνο με απόδειξη χρηματοδότησης. Εάν χρειάζεστε βοήθεια με αυτό, θα χαρούμε να σας φέρουμε σε επαφή με τους συναδέλφους μας στην VON POLL FINANCE.

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Philipp Schremmer

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

Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com