Gütersloh – Innenstadt

Befektetési célú ingatlan a városi park közelében | Kb. 460 m² bérbeadható terület | 6 db kocsibeálló

VP azonosító: 25220012A



VÉTELÁR: 1.290.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 460 m² • SZOBÁK: 18 • FÖLDTERÜLET: 620 m²

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Áttekintés

VP azonosító	25220012A
Hasznos lakótér	ca. 460 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	18
Fürdoszobák	2
Építés éve	1980
Parkolási lehetoségek	6 x Beálló, 3 x Felszíni parkolóhely

Vételár	1.290.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teljes terület	ca. 460 m²
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Bérelheto terület	ca. 460 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	15.02.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	148.4 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1980

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan





VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan

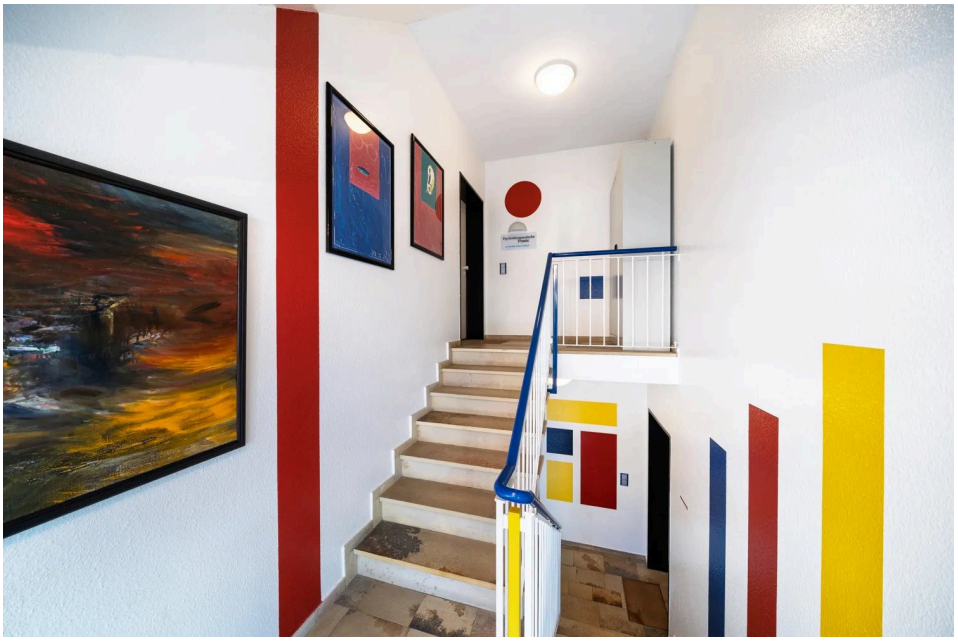




VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan





VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan

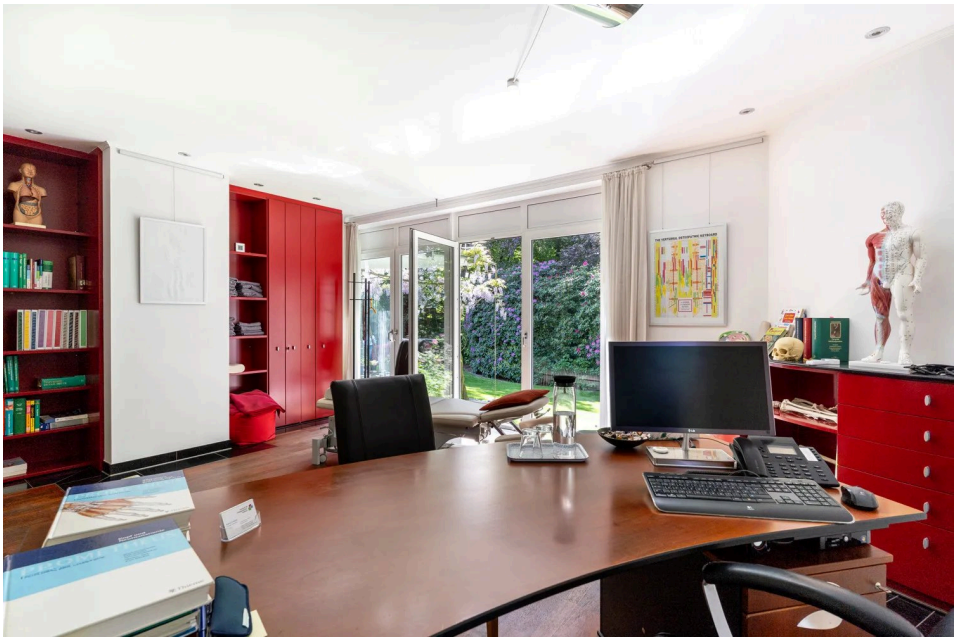




VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan





VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan





VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan





VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan





VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

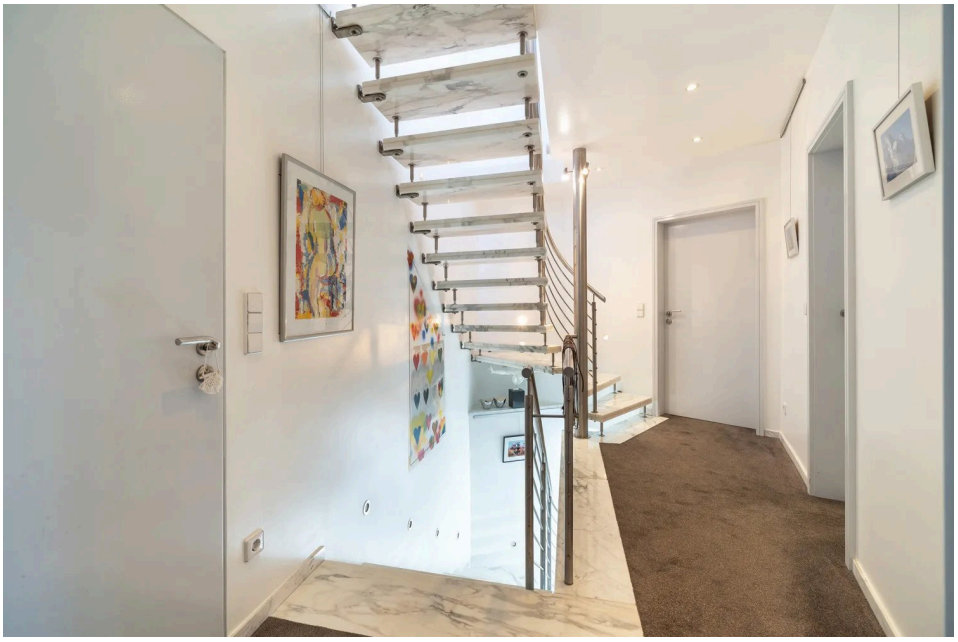
Az ingatlan





VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan





VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan





VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan





VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan





VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

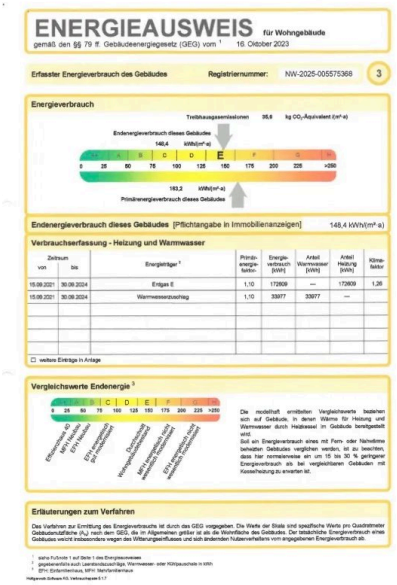
Az ingatlan





VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az ingatlan



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 Bestandsgebäude · 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

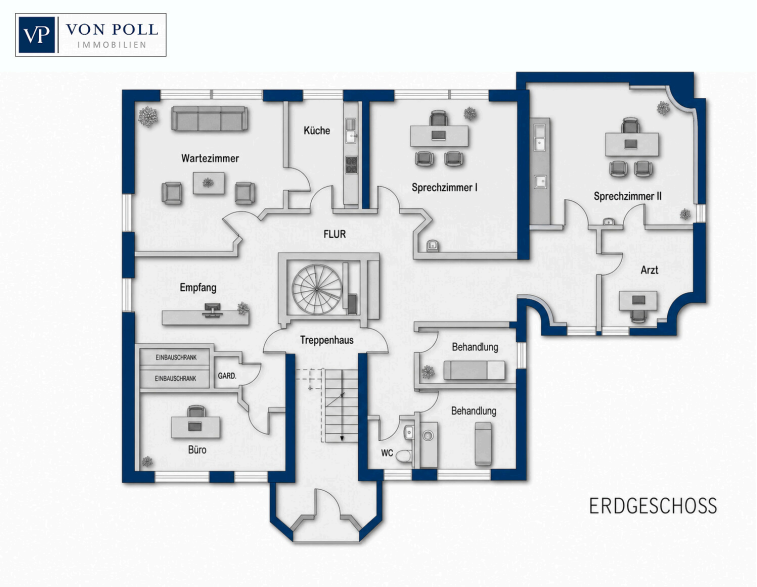
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere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

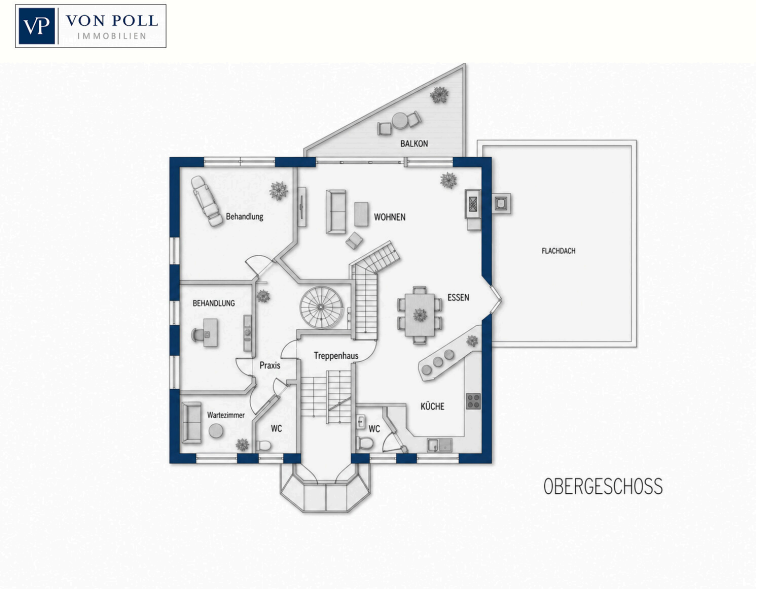
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] abgebrannte auch Lieferbedarfsanteil für Warmwasser- oder Kühlzuschuss in kWh
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

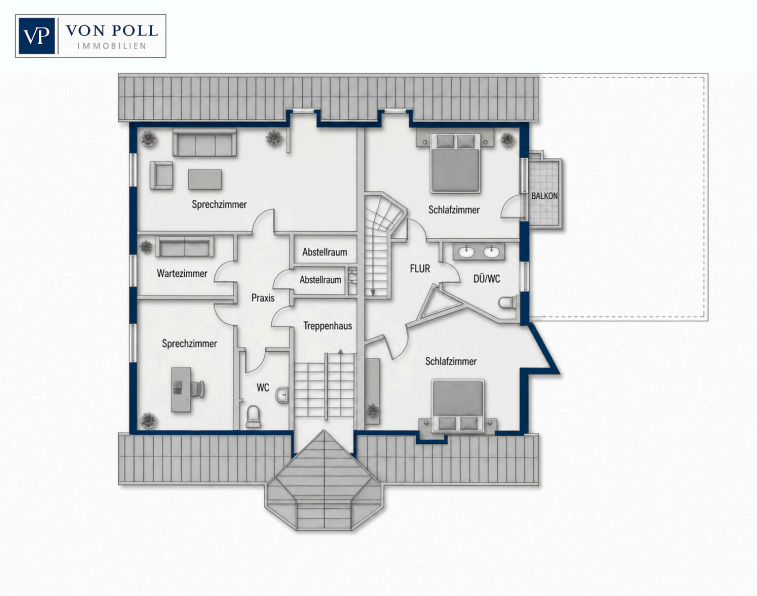


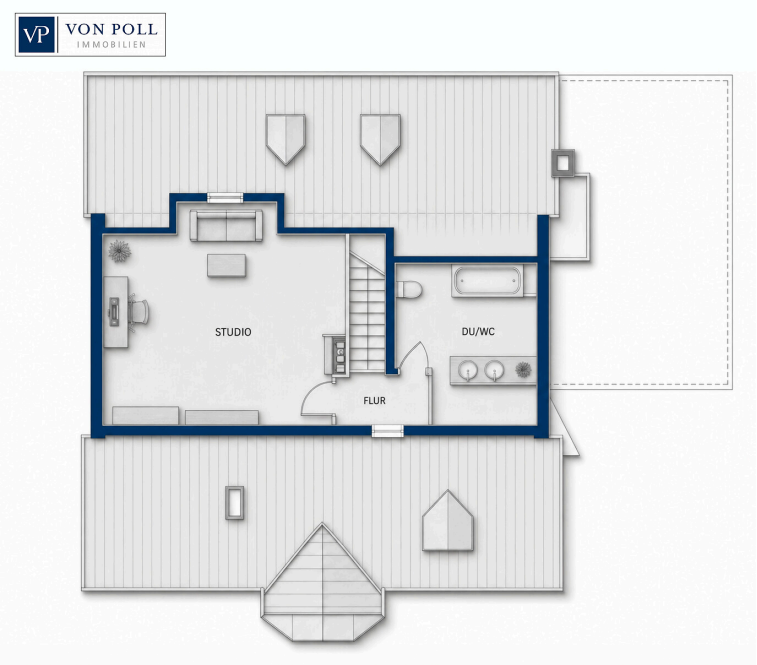
VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

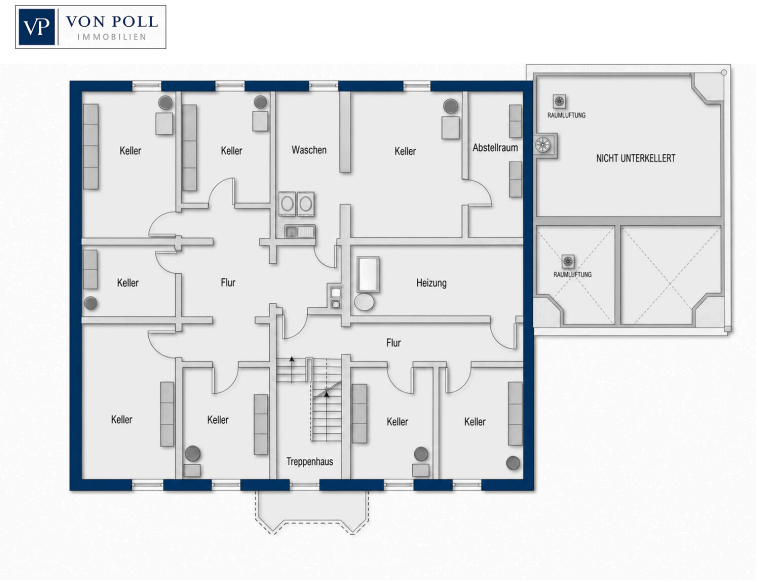
Alaprajzok






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


VON POLL IMMOBILIEN
STUDIO
FLUR
DU/WC



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Az elso benyomás

Az ingatlant bemutatja: Reinhold Daut és Julian Daut Iroda: +49 5241 211 99 90 Befektetés a városi park közelében | kb. 460 m² bérbeadható terület | 6 db kocsibeálló Üdvözöljük ebben az egyedülálló befektetési lehetoségben. Ez az 1980-ban épült lakó- és kereskedelmi épület lenyugözo elhelyezkedésével és felhasználási lehetoségeivel. Az ingatlan egy körülbelül 620 m²-es telken fekszik, és jól megtervezett alaprajzzal és elrendezéssel büszkélkedhet, amely mind magán-, mind kereskedelmi használatra alkalmas. A tágas, körülbelül 162 m²-es lakótérrel rendelkezo lakás három szinten terül el. Lépjen be, és élvezze: A nyitott konyha, amely a nagyméretu nappalival és étkezovel van összekötve, minden kívánnivalót maga után hagy. A padlótól a mennyezetig éro ablakok lélegzetelállító kilátást nyújtanak a gyönyöru kertre, amely zökkenomentesen keveredik a beltérrel és a kültérrel. A márvány kandalló otthonos meleget biztosít. A nap végén pihenjen egy pohár borral a nagy erkélyteraszon. A nappaliból egy márványlépcso vezet a második lakószintre. Két világos, világos hálószoba és egy természetes fénnyel megvilágított fürdoszoba található itt. Az egyik hálószobához erkély is tartozik. Egy belso márványlépcso vezet a padlásra, ahol egy másik, természetes fénnyel megvilágított fürdoszoba és egy tágas nappali található. Különös vonzero a földszinten, az elso emeleten és a padláson található bérelheto irodaterület, amely jelenleg körülbelül 298 m²-es, és három orvosi rendelonek ad otthont. Ez a helyiség sokoldalú felhasználási lehetoségeket kínál különbözo orvosi szakterületek számára, és központi elhelyezkedésének köszönhetoen kiváló láthatóságot és megközelíthetoséget garantál. A földszinti rendelo körülbelül 185 m², az elso emeleti rendelo körülbelül 60 m², a padláson lévo pedig körülbelül 52 m². A két kisebb rendelot jelenleg bérbe adják. A nagyobb földszinti rendelot maguk a tulajdonosok üzemeltetik. További vonzero a tágas telek, amely boséges helyet kínál három nyitott parkolóhelynek és hat kocsibeállónak. Ezek a terek ideálisak alkalmazottak, ügyfelek vagy látogatók számára, és jelentos hozzáadott értéket képviselnek, különösen a városi környezetben, ahol gyakran szukös a parkolási lehetoség. Az ingatlan elhelyezkedése kiváló közlekedési kapcsolatokat és könnyu hozzáférést biztosít bevásárló-, oktatási és szabadidos létesítményekhez. A lakó- és üzlethelyiségek kombinációja vonzó választássá teszi ezt az ingatlant azoknak a vásárlóknak, akik egy épületben keresnek magánlakást, orvosi rendelot vagy irodát. Eredetileg ez az ingatlan egy hat lakóegységbol álló ház volt, amelyet a német társasházi törvény (WEG) szerint osztottak fel. Közjegyzo által hitelesített megosztási nyilatkozat lehetséges. Hat kocsibeálló és további három nyitott parkolóhely áll rendelkezésre. Kerékpártárolók is találhatók közvetlenül az épület elott. Az érdeklodoket szeretettel várjuk, hogy személyesen is megtekinthessék ezt a sokoldalú ingatlant. Kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot egy megtekintési idopont egyeztetése érdekében. Felhívjuk figyelmét, hogy csak írásbeli megkereséseket tudunk feldolgozni, teljes címmel és telefonszámmal. Megtekintés csak finanszírozási igazolással

lehetséges. Ha segítségre van szüksége, örömmel kapcsoljuk össze Önt a VON POLL FINANCE kollégáival.

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Philipp Schremmer

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com