Gütersloh – Innenstadt

Wohn-u. Geschäftshaus ca. 460 m² Fläche | Eigentümerwohnung |3 Praxen| 6 Carports| 3 Stellplätze

Objektnummer: 25220012A



KAUFPREIS: 1.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 460 m² • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 620 m²

Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25220012A
Wohnfläche	ca. 460 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	18
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	6 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	1.290.000 EUR
Büro/Praxen	Praxisfläche
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 460 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 460 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	15.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	148.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie

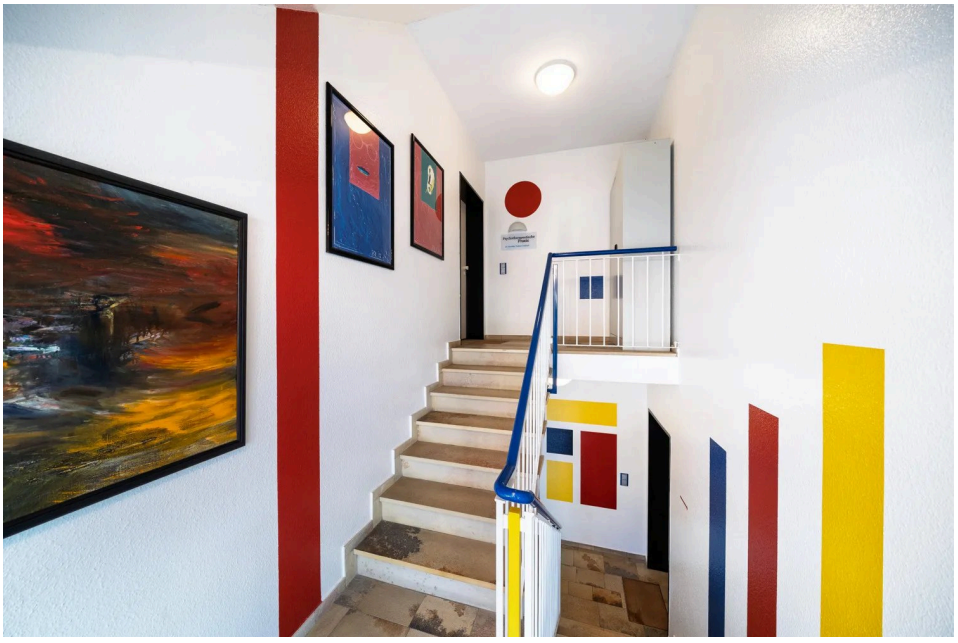




Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie

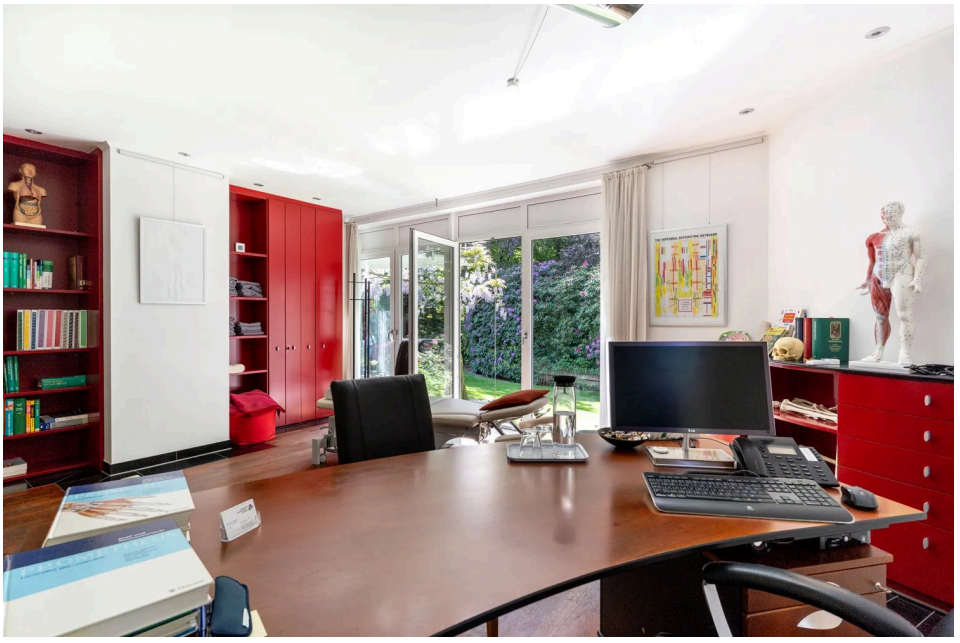




Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

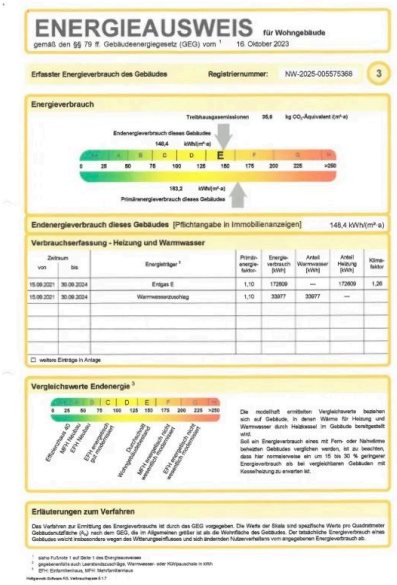
Die Immobilie





Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



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 — Mittelwert Bestand — EFH Neubau — Durchschnitt Bestand — Vergleichswert Bestand — Mittelwert Neubau — EFH energetisch sehr schlechter Bestand — EFH energetisch sehr guter Neubau

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

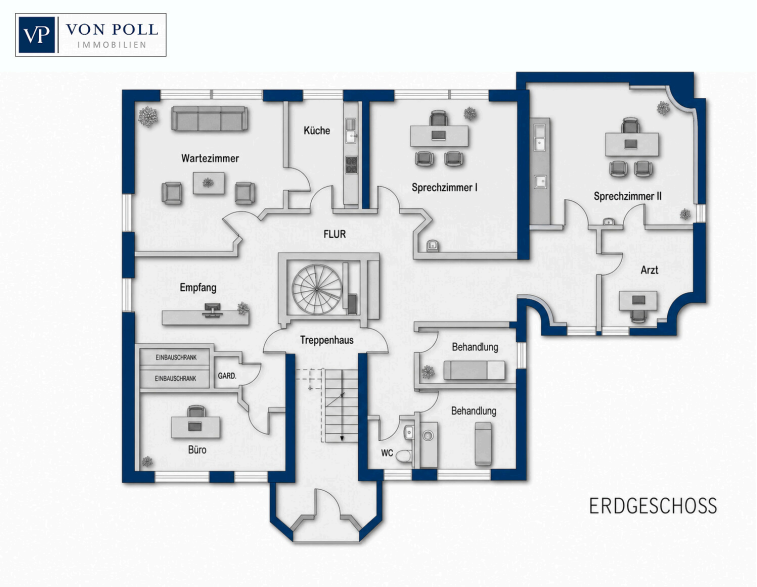
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere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

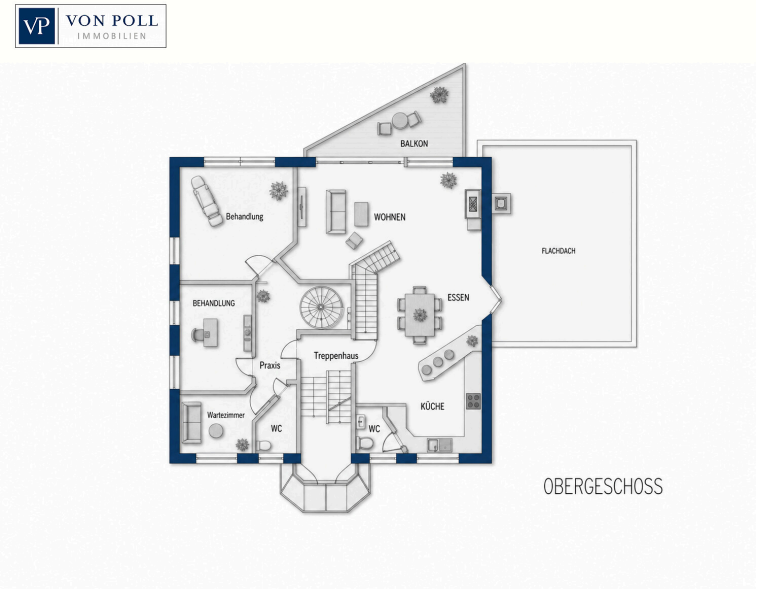
[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] abgelesen/errechnet auch Lüftenbedarf/Kgl. Warmwasser- oder Kühlzuschuss in kWh
EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

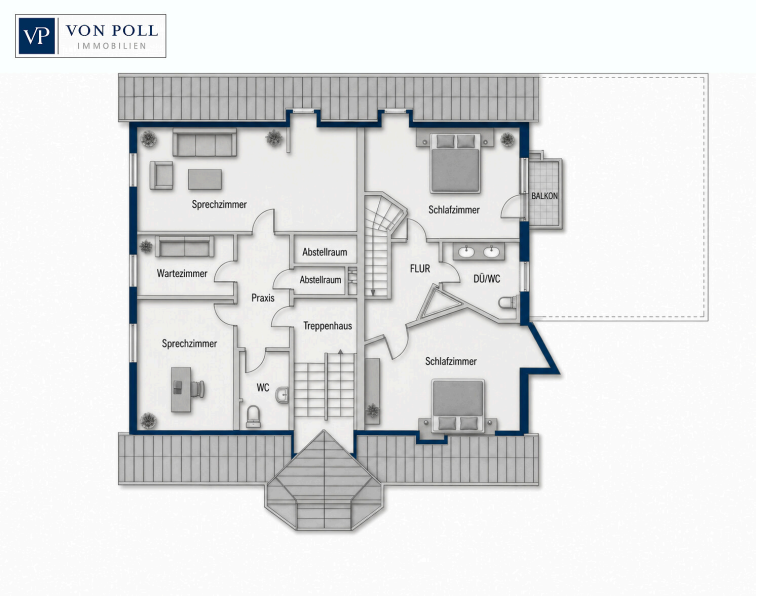


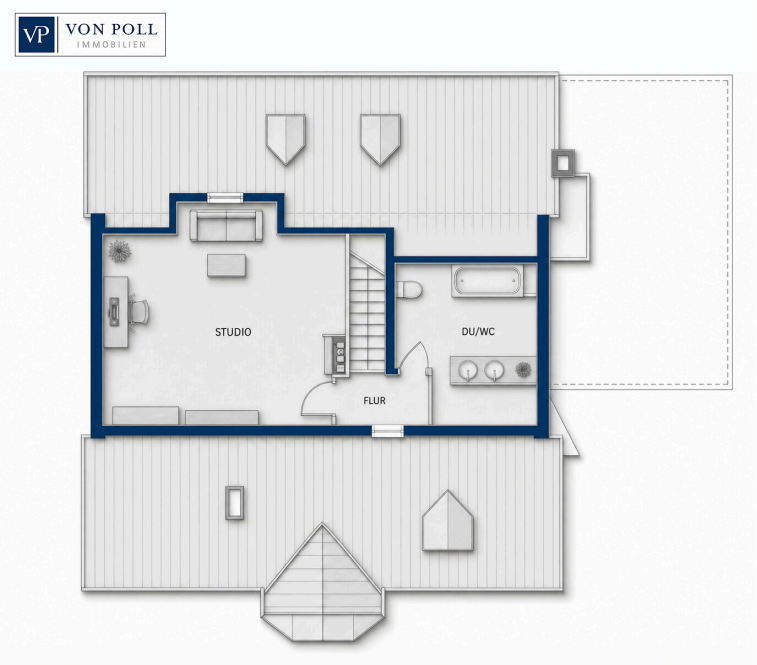
Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

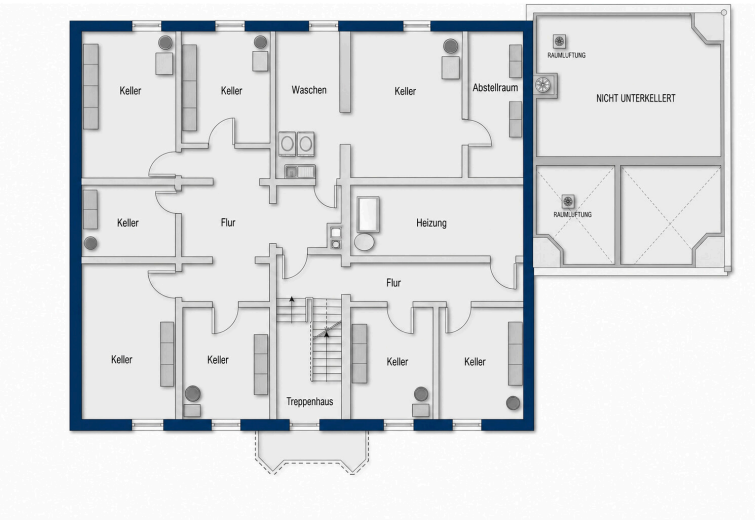
Grundrisse






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


VON POLL IMMOBILIEN
STUDIO
FLUR
DU/WC



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Philipp Schremmer & Julian Daut
Büro: 05241 - 211 99 90

Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 460 m² Fläche, drei Praxiseinheiten, Eigentümerwohnung |6 Carports | 3 Stellplätze | Stadtparknähe

Es gibt Immobilien, die sich nur schwer in eine Schublade einordnen lassen - und genau darin liegt ihre besondere Stärke. Dieses gepflegte Wohn- und Geschäftshaus vereint großzügiges Wohnen, etablierte Gewerbeflächen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach. Ob als Kapitalanlage, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Standort für die eigene Praxis - dieses Objekt eröffnet Perspektiven, die heute nur noch selten zu finden sind.

Auf einem rund 620 m² großen Grundstück entstand im Jahr 1980 ein massiv gebautes Wohn- und Geschäftshaus mit einer gesamten vermietbaren Fläche von rund 460 m². Davon entfallen ca. 162 m² auf die hochwertig ausgebaute Eigentümerwohnung und rund 298 m² auf drei voneinander getrennte Praxiseinheiten.

Ein besonderer Vorteil für den zukünftigen Eigentümer besteht darin, dass sowohl die großzügige Wohnung als auch die derzeit eigengenutzte Praxis im Erdgeschoss nach dem Verkauf frei werden. Gleichzeitig bleiben die beiden weiteren Praxiseinheiten im Ober- und Dachgeschoss langfristig vermietet und sorgen bereits vom ersten Tag an für laufende Mieteinnahmen. Dadurch verbindet diese Immobilie Eigennutzung und Kapitalanlage auf ideale Weise.

Die Wohnung erstreckt sich über drei Ebenen und vermittelt mit ihrer durchdachten Aufteilung eher das Wohngefühl eines Hauses als das einer klassischen Eigentumswohnung. Mittelpunkt des Wohnbereiches ist das großzügige Wohn-Esszimmer mit offen gestalteter Küche. Bodentiefe Fenster schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und geben den Blick in den gepflegten Garten frei. Der stilvolle Marmorkamin sorgt besonders in den kälteren Monaten für Behaglichkeit und unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung. Die große Balkonterrasse erweitert den Wohnbereich nach außen und bietet viel Platz für entspannte Stunden mit Familie und Freunden.

Über die elegante Marmortreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier stehen zwei großzügige Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche zur Verfügung. Eines der Schlafzimmer verfügt zusätzlich über einen eigenen Balkon. Im ausgebauten Spitzboden befindet sich ein großzügiges Studio mit eigenem Tageslichtbad inklusive

Badewanne. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Homeoffice, Atelier, Gästebereich oder privater Rückzugsort.

Ebenso überzeugend präsentieren sich die Gewerbeflächen. Die größte Praxiseinheit befindet sich im Erdgeschoss und umfasst rund 185 m². Dank eines großzügigen Empfangsbereiches, mehrerer Behandlungs- und Sprechzimmer, Büro, Küche sowie weiterer Nebenräume bietet sie hervorragende Voraussetzungen für unterschiedlichste medizinische oder therapeutische Fachrichtungen. Da diese Fläche derzeit von den Eigentümern selbst genutzt wird, steht sie dem Erwerber nach dem Kauf unmittelbar zur Verfügung und kann entweder selbst genutzt oder neu vermietet werden.

Ergänzt wird das Gebäude durch zwei weitere, langfristig vermietete Praxiseinheiten im Ober- und Dachgeschoss mit einer Gesamtfläche von rund 112 m². Beide Einheiten verfügen über eine funktionale Raumaufteilung mit Behandlungs- beziehungsweise Sprechzimmern, Wartebereichen sowie den erforderlichen Nebenräumen und bilden bereits heute eine solide Ertragsbasis.

Auch die Außenanlagen tragen erheblich zur Attraktivität des Objektes bei. Insgesamt stehen sechs Carportstellplätze sowie drei weitere PKW-Stellplätze zur Verfügung. Gerade bei gewerblich genutzten Immobilien in innenstadtnaher Lage stellt dieses Parkplatzangebot einen außergewöhnlichen Mehrwert für Eigentümer, Mitarbeiter, Patienten oder Mieter dar. Ergänzend befinden sich Fahrradstellplätze direkt vor dem Gebäude.

Das Kellergeschoss bietet mit insgesamt acht Kellerräumen, einem Waschkeller, einem separaten Abstellraum sowie dem Heizungsraum großzügige Nutz- und Lagerflächen für die unterschiedlichen Einheiten.

Ursprünglich wurde das Gebäude nach dem Wohnungseigentumsgesetz in sechs Einheiten aufgeteilt. Eine notarielle Teilungserklärung liegt vor und eröffnet dem zukünftigen Eigentümer zusätzliche rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten. Die heutige Nutzung als Wohn- und Praxisgebäude hat sich jedoch über viele Jahre bewährt und verbindet Eigennutzung mit laufenden Mieteinnahmen in idealer Weise.

Die innenstadtnahe Lage in Gütersloh überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur, kurze Wege zum Stadtpark sowie eine hervorragende Erreichbarkeit. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel und die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz befinden sich in komfortabler Entfernung.

Ob zur Eigennutzung als Arzt oder Freiberufler, als renditestarke Kapitalanlage oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten - dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet vielfältige Möglichkeiten und vereint hochwertige Wohnqualität mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial.

Ob als Kapitalanlage, zur Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder für die eigene Praxis - die Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie erschließen sich am besten bei einer persönlichen Besichtigung. Gerne nehmen wir uns die Zeit, Ihnen das Wohn- und

Geschäftshaus ausführlich vorzustellen und Ihre Fragen zu beantworten.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins freuen wir uns auf Ihre schriftliche Anfrage mit vollständigem Namen, Anschrift und Telefonnummer.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen ausschließlich nach Vorlage eines Finanzierungsnachweises erfolgen. Gerne unterstützen Sie bei Bedarf auch unsere Finanzierungsspezialisten von VON POLL FINANCE.

Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Ausstattung und Details

AUF EINEN BLICK ZUSAMMENGEFASST
•Baujahr 1980
•ca. 620 m² Grundstück
•Massive Bauweise
•Insgesamt ca. 460 m² vermietbare Fläche
•Insgesamt 18 Zimmer
•2 Tageslichtbäder
•4 WCs
•1 Terrasse und 2 Balkone
•11 Kellerräume inklusive Wasch- und Technikraum
•Fahrradstellplätze direkt vor dem Haus
•Praxis im Erdgeschoss mit ca. 185 m² - eigentümergenutzt, wird frei
•Praxis im Obergeschoss mit ca. 60 m² - langfristig vermietet
•Praxis im Dachgeschoss mit ca. 52 m² - langfristig vermietet
•Eigentümerwohnung mit ca. 162 m² über drei Ebenen - nahezu wie ein eigenes Haus - wird frei
•DAS BESONDERE
•Traumhaft angelegter Garten mit Wasserspiel
•6 Carportstellplätze
•3 PKW-Freiplätze
•Teilung nach WEG mit notarieller Teilungserklärung
•DIE WOHNUNG
•Ca. 162 m² Wohnfläche über drei Ebenen - nahezu wie ein eigenes Haus
•Obergeschoss: Großzügiges Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Balkonterrasse, offene Küche mit hochwertiger Einbauküche, Gäste-WC
•Dachgeschoss: Zwei großzügige Schlafzimmer, Tageslichtbad mit Dusche, Balkon und Abstellraum
•Spitzboden: Großzügiges Studio und Tageslichtbad mit Badewanne
•Moderner, hochwertig ausgestatteter Wohnbereich
•Offener Küchenbereich mit hochwertiger Einbauküche
•Repräsentativer Marmorkamin im Wohn-Esszimmer
•Hochwertige Bodenbeläge
•DIE PRAXEN
•Praxis im Erdgeschoss
•Flur
•Treppenhaus
•Empfang
•Wartezimmer
•2 Sprechzimmer
•2 Behandlungsräume

•Büro
•Küche
•WC
•Garderobe
•Praxis im Obergeschoss
•Eingang / Flur
•2 Behandlungsräume
•Wartezimmer
•WC
•Praxis im Dachgeschoss
•Flur
•2 Sprechzimmer
•Wartezimmer
•WC
•Abstellraum
•KELLERGESCHOSS
•Heizungsraum
•Waschkeller
•Abstellraum
•8 Kellerräume
•Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben

Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Alles zum Standort

Gütersloh - ein starker Standort in Ostwestfalen

Diese Immobilie verbindet eine zentrale, hervorragend erreichbare Lage mit einem Umfeld, das sowohl für das Wohnen als auch für eine gewerbliche Nutzung ideale Voraussetzungen bietet. Die Nähe zur Gütersloher Innenstadt, zum Stadtpark sowie zu zahlreichen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen macht diesen Standort gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer, Freiberufler, Kapitalanleger und Unternehmen.

Der mehrfach ausgezeichnete Stadtpark mit seinem Botanischen Garten ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder einer erholsamen Pause im Grünen ein. Die lebendige Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants erreichen Sie ebenfalls bequem zu Fuß.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Drogeriemärkte, gastronomische Angebote sowie Postdienstleistungen, Tankstellen und öffentliche E-Ladestationen befinden sich im näheren Umfeld und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Auch für Mitarbeiter, Patienten oder Kunden überzeugt die hervorragende Erreichbarkeit. Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine gute Anbindung an das Stadtgebiet sowie den Zentralen Omnibusbahnhof. Der Hauptbahnhof ist rund 1 km entfernt und verfügt über regelmäßige Regional- und Fernverkehrsverbindungen. Über die Bundesstraße B61 sowie die Autobahnen A2 und A33 erreichen Sie die umliegenden Städte schnell und komfortabel.

Familien profitieren von einer sehr guten Infrastruktur mit Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch Sportvereine, Fitnessstudios, Spielplätze, das Parkbad sowie zahlreiche Freizeit- und Kulturangebote.

Gerade für Ärzte, Therapeuten, Kanzleien oder andere Dienstleistungsunternehmen bietet dieser Standort beste Voraussetzungen. Die gute Sichtbarkeit, die verkehrsgünstige Lage und die neun zum Objekt gehörenden Stellplätze schaffen ideale Bedingungen für Mitarbeiter, Mandanten oder Patienten.

Gütersloh zählt zu den wirtschaftsstärksten Städten Ostwestfalens. Internationale Unternehmen wie Miele, Bertelsmann, Beckhoff, Nobilia, Tönnies, Nagel und Claas prägen den Wirtschaftsstandort und bieten rund 55.000 Arbeitsplätze.

Auch die Freizeit kommt nicht zu kurz. Golf-, Tennis- und Reitanlagen, Rad- und Wanderwege sowie attraktive Ausflugsziele wie der Teutoburger Wald, der Gartenschaupark Rietberg, die Flora Westfalica in Rheda-Wiedenbrück, das Theater Gütersloh oder die OWL Arena in Halle (Westf.) sind schnell erreichbar und sorgen für einen hohen Freizeitwert.

Die gelungene Verbindung aus urbanem Leben, kurzen Wegen, wirtschaftlicher Stärke und hoher Lebensqualität macht diesen Standort zu einer Adresse, die Wohnen, Arbeiten und Investieren auf ideale Weise miteinander verbindet.

Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25220012A - 33332 Gütersloh – Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com