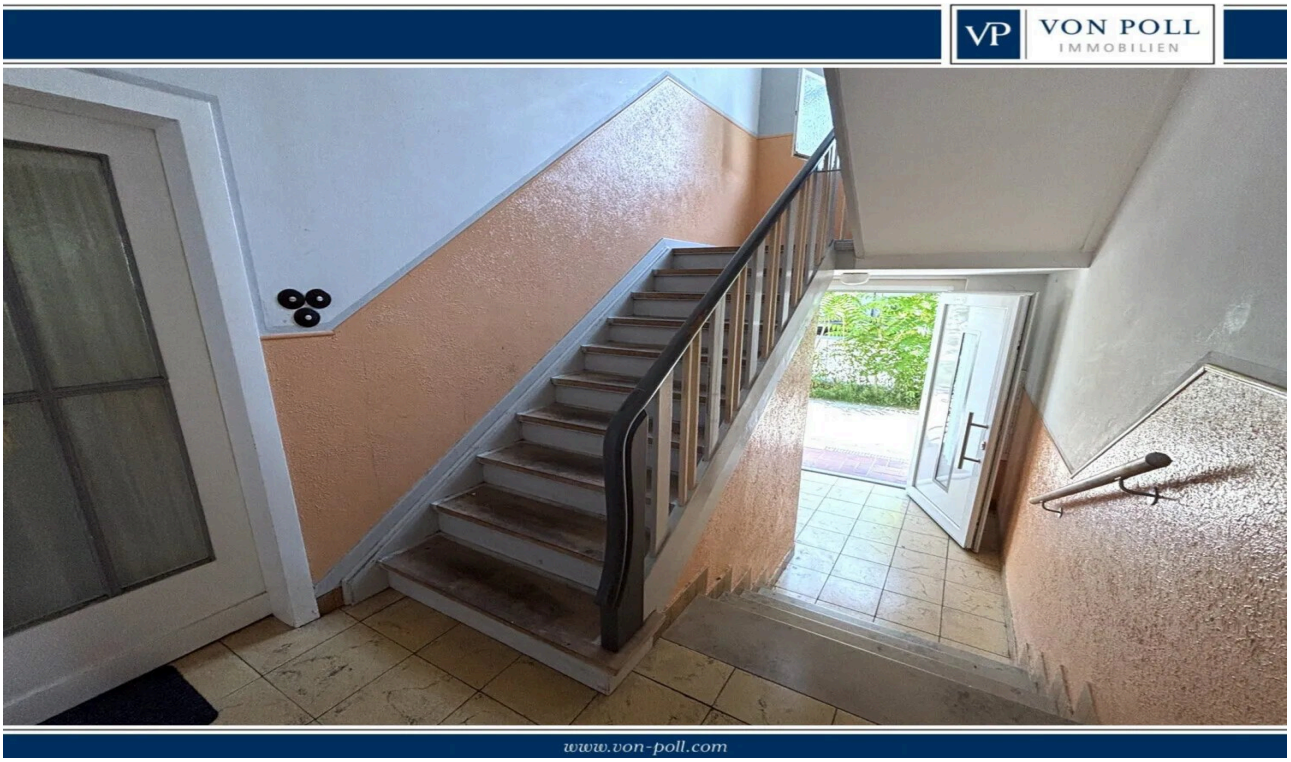
Gütersloh – Innenstadt

Mehrfamilienhaus | Faktor 14,38 | Rendite 6,95% | zentrale Wohnlage in Gütersloh

Objektnummer: 26220042a



KAUFPREIS: 739.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 359.67 m² • ZIMMER: 18 • GRUNDSTÜCK: 537 m²

Objektnummer: 26220042a - 33330 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: 26220042a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26220042a
Wohnfläche	ca. 359.67 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	18
Badezimmer	6
Baujahr	1952

Kaufpreis	739.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 359 m²

Objektnummer: 26220042a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

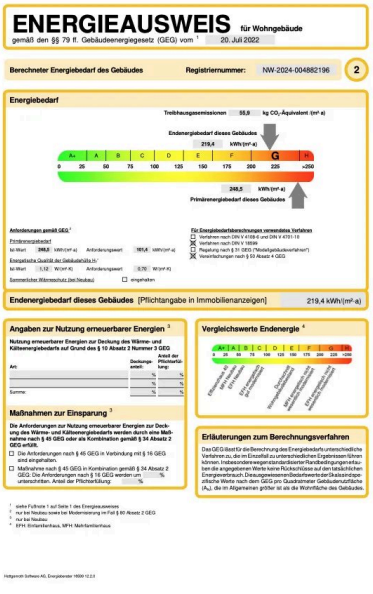
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	07.01.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	219.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1952

Objektnummer: 26220042a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: NW-2024-004882196 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 55,0 kg CO_2-Äquivalent (m² a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 219,4 kWh/(m² a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 30 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

248,5 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [1]

Primärenergiebedarf

bei Wert 288,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 161,6 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'T

bei Wert 1,12 W/(m² K) Anforderungswert 0,70 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 219,4 kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil: %	Anteil der Pflichterfüllung: %
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung [3]

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um … % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: … %

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 30 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen entspricht der berechnete Energiebedarf nicht notwendigerweise dem tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Gebäudehülle (H'T) sind zusätzlich flächenbezogene Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software AG, Energieberater 16000 12.2.0

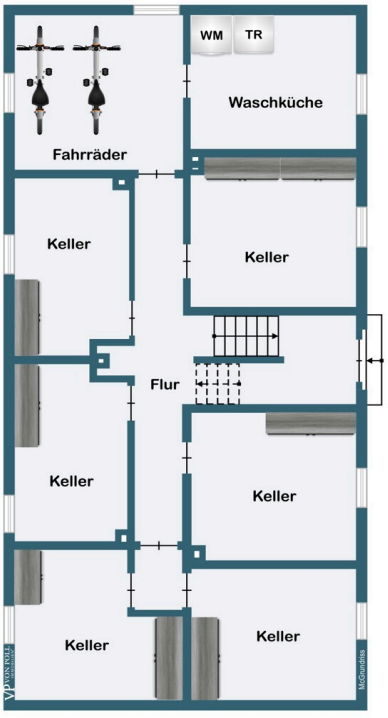
Objektnummer: 26220042a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie



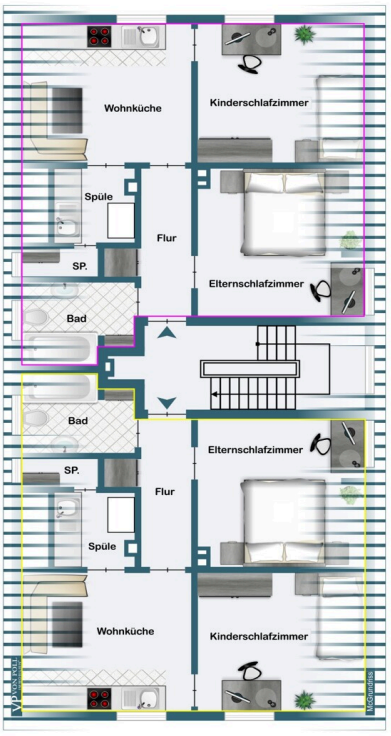
Objektnummer: 26220042a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Grundrisse




Wohnküche
Kinderschlafzimmer
Spüle
Flur
SP.
Elternschlafzimmer
Bad
Bad
SP.
Flur
Elternschlafzimmer
Spüle
Wohnküche
Kinderschlafzimmer


Wohnküche
Kinderschlafzimmer
Spüle
Flur
SP.
Elternschlafzimmer
Bad
Bad
SP.
Flur
Elternschlafzimmer
Spüle
Wohnküche
Kinderschlafzimmer



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: 26220042a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Alexander Klimitz & Laura Stolke
Büro: 05241 - 21 19 99 0

Mehrfamilienhaus | Faktor 14,38 | Rendite 6,95% | zentrale Wohnlage in Gütersloh

Dieses Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1952 stellt eine attraktive Kapitalanlage mit weiterem Wertsteigerungspotenzial dar. Auf einem ca. 537 m² großen Grundstück befinden sich sechs voll vermietete Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 359 m². Die aktuelle Jahresnettokaltmiete beträgt 51.408€, wodurch die Immobilie bereits heute eine solide Ertragsbasis bietet.

Die bereits getätigten Instandhaltungsmaßnahmen umfassen Arbeiten an der Außenhülle und der Haustechnik, darunter die Fassadenrenovierung und den Brennertausch der Gasheizung (2011/2012), die Erneuerung der Hebeanlage (2013) sowie eine neue Hauseingangstür (2025). Im Innenbereich wurden der Flurbereich (2017) sowie vier der sechs Wohneinheiten anlassbezogen modernisiert: Hierzu zählen Badmodernisierungen im EG und OG rechts (2014), Renovierungen im DG links (2010/2017) sowie punktuelle Austausche von Heizkörpern und Zimmertüren zwischen 2013 und 2020.

Da das Gebäude altersbedingten Renovierungs- und Modernisierungsbedarf aufweist, richtet sich dieses Angebot gezielt an Investoren, die den Wert der Immobilie durch anstehende Sanierungen aktiv und nachhaltig steigern möchten.

Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als werthaltiges Anlageobjekt mit stabilem Cashflow, langfristiger Vermietungsperspektive und interessanten Wertschöpfungsmöglichkeiten. Durch ein bereits vorliegendes Restnutzungsdauergutachten kann ein erhöhter AfA-Satz von 7,14 % steuerlich geltend gemacht werden.

Für Investoren, die eine solide Bestandsimmobilie mit nachhaltiger Ertragskraft und zusätzlichem Optimierungspotenzial suchen, bietet dieses Mehrfamilienhaus eine überzeugende Investitionsmöglichkeit in einem bewährten Wohnsegment.

Der Gesamtzustand der Immobilie erfordert mittelfristig umfassende Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Mehrfamilienhaus persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können.

Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 26220042a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ausstattung und Details

BETONGOLD im Zentrum von Gütersloh | 6 Wohneinheiten | ca. 359 m² Wohnfläche
AUF EINEN BLICK
• Baujahr 1952
• massive Bauweise
• Grundstück ca. 537 m²
• Wohnfläche insgesamt ca. 359 m²
• 6 Wohneinheiten - vollvermietet
• Jahresnettokaltmiete beträgt 51.408€
• Gaszentralheizung aus 1998
• Durch ein Restnutzungsdauergutachten AfA bei 7,14%
Bereits durchgeführte Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen:
• 2010 / 2011: Renovierung der Wohnung im Dachgeschoss links, sowie Austausch des Dachfensters im Flur
• 2011 / 2012: Komplette Fassade neu verputzt und gestrichen / Erneuerung des Heizungsbrenners der Gaszentralheizung
• 2013: Austausch von vier Heizkörpern im Gebäude / Erneuerung der Hebeanlage im Waschkeller zur Abwasserableitung
• 2014: Modernisierung der Bäder/WCs in den Wohnungen EG rechts und OG rechts
• 2015: Erneuerung der Zimmertüren in der Wohnung EG rechts
• 2017: Erneuerung des Laminatbodens in der Wohnung DG links / Neuanstrich der Außentür sowie vollständige Renovierung des Flurbereichs
• 2020: Austausch des Heizkörpers im Badezimmer der Wohnung EG links
• 2025: Einbau einer neuen Hauseingangstür
Der Gesamtzustand der Immobilie erfordert mittelfristig umfassende Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen.
AUFTEILUNG:
• EG-Wohnungen links und rechts jeweils ca. 65,75m²
• OG-Wohnungen links und rechts jeweils ca. 65,75m²
• DG-Wohnungen links und rechts jeweils ca. 48,3m²
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.

Objektnummer: 26220042a - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Alles zum Standort

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 59.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann, Tönnies, Beckhoff, Nobilia, Nagel, Hörmann, Storck 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.

Objektnummer: 26220042a - 33330 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: 26220042a - 33330 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