Gütersloh – Innenstadt

Zentrales Investment | Wohn- und Geschäftshaus | Gütersloh City

Objektnummer: 24220058

KAUFPREIS: 849.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 276 m² • **GRUNDSTÜCK:** 251 m²

Objektnummer: 24220058 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

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

Objektnummer: 24220058 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	24220058
Wohnfläche	ca. 276 m²
Badezimmer	3
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 96 m²
Vermietbare Fläche	ca. 372 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24220058 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.01.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	216.40 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 24220058 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24220058 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24220058 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24220058 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24220058 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 24220058 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Julian Daut Telefon: 05241 - 211 99 90 Zentrales Investment | Wohn- und Geschäftshaus | Gütersloh City Der Standort im Herzen von Gütersloh macht diese Immobilie zu einer einmaligen Gelegenheit. Dieses attraktive Wohn- und Geschäftshaus in der verkehrsgünstigen Innenstadtlage bietet auf vier Etagen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist sowohl für Kapitalanleger, Investoren als auch für den Selbstnutzer interessant. Das etablierte Sport- und Freizeitgeschäft im Erdgeschoss umfasst ca. 96 m² Verkaufsfläche und beinhaltet ein separates WC. Darüber hinaus steht eine ca. 49 m² große Kellerfläche zur Verfügung, die weiteren Stauraum oder Lagerfläche bietet. Das Ladenlokal ist seit 2006 vermietet und profitiert durch die repräsentative Lage und der großen Schaufensterfront. Die Garage ist fester Bestandteil des Mietvertrages vom Ladenlokal. Die Wohnung Nr. 1 im 1. Obergeschoss (rechte Seite) umfasst zwei Zimmer inklusive Balkon auf ca. 54 m². Im 2. Obergeschoss befindet sich die eindrucksvolle Wohnung 2, die sich mit ca. 221 m² über drei Etagen präsentiert. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Eingangsbereich, der durch die Lichtkuppel mit zusätzlichem Tageslicht eine helle und einladende Atmosphäre schafft. Wohnung Nr. 1 & Nr. 2 weisen derzeit Leerstand auf und können jederzeit vermietet werden. Um diese Immobilie attraktiver und anlegerfreundlicher für Investoren zu gestalten, stellen wir Ihnen gerne persönlich unsere Aufteilungskonzepte vor. Wir haben Ihr Interesse an dieser vielversprechenden Investitionsmöglichkeit geweckt? Dann freuen wir uns auf ein gemeinsames Kennenlernen. 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: 24220058 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ausstattung und Details

AUFTEILUNG:
KELLERGESCHOSS
Mieterkeller (zugehörig zur Wohnung 1): ca. 10 m²
Ladenkeller (zugehörig zum Ladenlokal): ca. 49 m²
Privater Keller (zugehörig zur Wohnung 2): ca. 56 m²
Heizungs- & Technikraum
ERDGESCHOSS
Ladenlokal ca. 96 m² (inklusive WC)
1. OBERGESCHOSS
Wohnung Nr. 1: ca. 54 m² (Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer mit Badewanne, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon)
Wohnung Nr. 2 (zugehörig zur Wohnung im 2. und 3. Obergeschoss): ca. 42 m² (Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Badezimmer mit Dusche, Gäste-WC, Balkon)
2. OBERGESCHOSS
Wohnung Nr. 2: ca. 92 m² (Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Gäste-WC, Abstellraum, Balkon)
DACHGESCHOSS
Wohnung Nr. 2: ca. 87 m² (Galerie, Wohnzimmer, Esszimmer, Loggia, Balkon)
PARKMÖGLICHKEITEN
Garage ca. 42 m²
Zwei Einstellplätze seitlich neben der Garage
Wohnung Nr. 1 & Nr. 2 weisen derzeit Leerstand auf und können jederzeit vermietet werden.
Die aktuelle Nettokaltmiete des Ladenlokals beläuft sich auf 2.000,00 € p.M. (inkl. Garage). Die Garage ist fester Bestandteil des Mietvertrages vom Ladenlokal.
Aufgrund des Zustandes der Wohnungen Nr. 1 & 2 und der aktuellen Wohnfläche von ca. 276 m² sehen wir ein Mietpreis von 8,00 €/m² als realistisch.
Eine Soll - Nettokaltmiete könnte sich auf ca. 4.288,00 € inkl. 2 Stellplätze zu jeweils 40,00€ p.M. belaufen.
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: 24220058 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Alles zum Standort

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: 24220058 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 216.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24220058 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3 Gütersloh
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com