

Gütersloh – Innenstadt

# Investment Nähe Stadtpark | ca. 460 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche | 6 Carportstellplätze

Objektnummer: 25220012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.300.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 620 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

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

Objektnummer: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25220012
Wohnfläche	ca. 162 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Baujahr	1980
Stellplatz	6 x Carport, 3 x Freiplatz

Kaufpreis	1.300.000 EUR
Zins- und Renditehaus	Wohn- und Geschäftshaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Vermietbare Fläche	ca. 460 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	148.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.02.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# Die Immobilie



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

Registrierungsnummer: NW-2025-05575368 3

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 148,4 kWh/m² a  
 Treibhausgasemissionen: 36,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/m² a  
 Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 102,2 kWh/m² a

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: 148,4 kWh/m² a

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	von	bis	Energiegüter <sup>1</sup>	Primärenergieverbrauch [MJ/m²]	Energieverbrauch [kWh/m²]	Anteil Heizung [gWh]	Anteil Warmwasser [gWh]	Klimakiller
15.09.2021	30.09.2024		Erdgas E	1,10	17209	—	17309	1,28
15.09.2021	30.09.2024		Warmwasserbezug	1,10	32817	32817	—	—

weitere Energie in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

Endenergie [kWh/m² a]	Stufe
5	A
25	B
50	C
75	D
100	E
125	F
150	G
175	H
200	I
225	J
>250	K

Die niedrigsten ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.  
 Ist ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verfügbar, werden die so berechneten Werte normiert, so um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Die Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs sind durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wird insbesondere wegen des Wärmeverlusts aus der Außenwand kleiner als der berechnete Nutzerverbrauch von angrenzender Energieverbrauch ist.

<sup>1</sup> siehe Fußnoten 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegenüberliche und Gegenüberliche: Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh  
 E: Erdgas, D: Erdgas, B: Biomasse  
 Abgrenzung: siehe EN 15613:2015



Objektnummer: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Julian Daut Büro: 05241 - 211 99 90 Mobil: 0176 - 60 48 77 39 Investment Nähe Stadtpark | ca. 460 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche | 6 Carportstellplätze Herzlich willkommen zu einer einzigartigen Investitionschance. Dieses im Jahr 1980 errichtete Wohn- und Geschäftshaus besticht durch seine Lage und Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie befindet sich auf einem etwa 620 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch eine durchdachte Etagen- und Raumaufteilung, die sowohl privaten als auch geschäftlichen Nutzungen entgegenkommt. Die großzügige Wohnung von ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche erstreckt sich über drei Ebenen. Treten Sie ein und genießen Sie: Die offene Küche verbunden mit dem großzügigen Wohn-Essbereich lassen keine Wünsche offen. Bodentiefe Fenster bieten Ihnen einen traumhaften Blick in den wunderschönen Garten und verbinden das Innen und Außen auf schönste Weise. Ein Marmorkamin sorgt für wohlige und angenehme Wärme. Lassen Sie mit einem Glas Wein den Tag auf der großen Balkonterrasse ausklingen. Über eine Marmortreppe im Wohnbereich erreichen Sie die zweite Wohnebene. Dort erwarten Sie zwei helle und lichtdurchflutete Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen Balkon. Weiter geht es über die innenliegende Marmortreppe in den Spitzboden. Dort erwartet Sie ein weiteres Tageslichtbad sowie ein großzügiger Wohnraum. Besonderes Augenmerk liegt auf der vermietbaren Praxisfläche im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, die sich derzeit auf insgesamt ca. 298 m<sup>2</sup> erstreckt und aktuell drei Praxen beherbergt. Diese bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für verschiedenste Praxiszweige und garantieren durch ihre zentrale Lage eine gute Sichtbar- und Erreichbarkeit. Die Praxis im Erdgeschoss umfasst ca. 185 m<sup>2</sup>, die im Obergeschoss ca. 60 m<sup>2</sup> und die Praxis im Dachgeschoss ca. 52 m<sup>2</sup>. Die beiden kleinen Praxen sind aktuell vermietet. Die große Praxis im Erdgeschoss wird von den Eigentümern selbst betrieben. Ein weiteres Highlight sind die großzügigen Außenanlagen, die ausreichend Platz für drei freie Parkplätze sowie sechs Carportstellplätze bieten. Diese sind ideal für Mitarbeiter, Kunden oder Besucher und stellen einen deutlichen Mehrwert dar, besonders in urbaner Umgebung, wo Parkflächen oft knapp sind. Die Lage des Hauses bietet eine hervorragende Anbindung an das Verkehrsnetz sowie eine gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeiteinrichtungen. Das Zusammenspiel von Wohn- und Praxisbereich macht diese Immobilie zu einer interessanten Option für Käufer, die sowohl ein privates Zuhause als auch eine Praxis oder Praxen in einem Objekt suchen. Dieses Objekt war im Ursprung ein Haus mit 6 Wohneinheiten nach WEG geteilt. Eine notarielle Teilungserklärung liegt vor. Es stehen Ihnen sechs Carportstellplätze sowie drei freie PKW-Stellplätze zur Verfügung. Ebenfalls finden Sie Fahrradständer direkt vor dem

Haus. 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. Interessenten sind eingeladen, sich ein persönliches Bild von dieser vielseitigen Immobilie zu machen. Kontaktieren Sie uns bitte, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. 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: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten:

- Baujahr 1980
- Grundstück ca. 620 m<sup>2</sup>
- massive Bauweise
- Praxis im Erdgeschoss - ca. 185 m<sup>2</sup>
- Praxis im Obergeschoss - ca. 60 m<sup>2</sup>
- Praxis im Dachgeschoss - ca. 52 m<sup>2</sup>
- Gasheizung aus 1990
- Kunststofffenster
- Wohnung über 3 Ebenen - Wohnfläche ca. 162 m<sup>2</sup>
- moderner und hochwertiger Wohnbereich
- teilweise Marmor- und Granitböden
- hochwertige große Küche
- Marmor-Kamin im Wohnbereich
- sechs Carportstellplätze
- drei freie PKW-Stellplätze
- Keller

### 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.

Objektnummer: 25220012 - 33332 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 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 ausgebauten Stadtbusnetz. Der Hauptbahnhof ist mit einer guten Verbindung an den Nah- und Fernverkehr angeschlossen.

Objektnummer: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 148.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3 Gütersloh  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)