

Gütersloh – Innenstadt

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

Property ID: 25220012



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

**PURCHASE PRICE: 1.300.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 162 m<sup>2</sup> • LAND AREA: 620 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## At a glance

Property ID	25220012	Purchase Price	1.300.000 EUR
Living Space	ca. 162 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Year of construction	1980	Construction method	Solid
Type of parking	6 x Car port, 3 x Outdoor parking space	Rentable space	ca. 460 m <sup>2</sup>
		Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	148.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.02.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980



Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## The property



Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## The property





Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## The property



Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

# The property



### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      Registrierungsnummer: **NW-2025-05575368**      **3**

---

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen    56,8    kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/m<sup>2</sup>/a)

Energieverbrauch dieses Gebäudes    148,4    kWh/(m<sup>2</sup>/a)

148,4    kWh/(m<sup>2</sup>/a)

Piktogrammverbrauch dieses Gebäudes

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]    148,4 kWh/(m<sup>2</sup>/a)

---

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	von	bis	Energiegüter <sup>1</sup>	Primärenergieverbrauch [MJ/m <sup>2</sup> ]	Energieverbrauch [kWh/m <sup>2</sup> ]	Anteil Heizung [g/m <sup>2</sup> ]	Anteil Warmwasser [g/m <sup>2</sup> ]	Klimakiller
15.09.2021	30.09.2024		Erdgas E	1,10	172099	—	173609	1,26
15.09.2021	30.09.2024		Warmwasserbezug	1,10	33817	33817	—	—

weitere Energie in Anlage

---

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

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >200  
 Effizientestes BQ    Mittelschweres BQ    Schweres BQ  
 Effizientestes BQ    Mittelschweres BQ    Schweres BQ  
 Effizientestes BQ    Mittelschweres BQ    Schweres BQ  
 Effizientestes BQ    Mittelschweres BQ    Schweres BQ  
 Effizientestes BQ    Mittelschweres BQ    Schweres BQ  
 Effizientestes BQ    Mittelschweres BQ    Schweres BQ

Die Modellhaft 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 hier normierten Werte um 15 bis 30 % gefügiger Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten sein.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Die Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs sind durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (kWh) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wirkfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wird insbesondere wegen des Wärmeverlusts aus der Außenwand vorab durch die Normierung auf den angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnoten 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> Gebäudeschicht nach Gebäudeschichten, Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh  
 BQ: Gebäudeschicht, BQ: Heizkesselanlage  
 Abgleich Schema 10, Seite 10 des GEG 1:1



Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## The property



Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## A first impression

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.



Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Details of amenities

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.

**Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt**

## All about the location

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.



Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Other information

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.

Property ID: 25220012 - 33332 Gütersloh – Innenstadt

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)