

Gütersloh – Innenstadt

# Ein Stück Gütersloher-Stadtgeschichte | Anno 1881 | zentrales Wohn- Geschäftshaus | Denkmalschutz

Objektnummer: 24220024

RESERVIERT



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

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 331,02 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 252 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24220024 - 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: 24220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24220024	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 331,02 m <sup>2</sup>	Haustyp	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Baujahr	1881	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 65 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 24220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Philipp Schremmer & Laura Stolke Büro: 05241 - 21 19 99 0 Mobil: 0171 - 53 99 75 6 Ein Stück Gütersloher-Stadtgeschichte | Anno 1881 | zentrales Wohn-u. Geschäftshaus | Denkmalschutz | ca. 450 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche Wir präsentieren Ihnen hier eine ganz besondere Immobilie im Herzen von Gütersloh. Dieses historische Wohn- und Geschäftshaus liegt in einer der besten Lagen von Gütersloh und verfügt neben einem Ladenlokal / Gastronomie und über mehrere vermietete Wohnungen. Die Wohnungen sind alle in einem gepflegten Zustand und verfügen teilweise über Balkone. Derzeit ist das Haus, bis auf zwei Wohnungen, voll vermietet. Es erwartet Sie ein angenehme Mieterschaft. Die aufwändig gestaltete Fassade hebt sich von sämtlichen Neubauten ab und man verspürt den Charme, den es heute kaum noch zu kaufen gibt. Sie wurde erst kürzlich saniert und versprüht nun wieder den Flair der guten alten Zeit. Das Haus steht unter Denkmalschutz. Ein Energieausweis ist nicht nötig. Flächen: Erdgeschoss ca. 119,00 m<sup>2</sup> Gastronomie I Obergeschoss ca. 144,00 m<sup>2</sup> Wohnbereich II Obergeschoss ca. 103,00 m<sup>2</sup> Wohnbereich Dachgeschoss ca. 83,00 m<sup>2</sup> Wohnbereich Die Nettomieteinnahmen betragen ab dem 01.10.2024 ca. 30.120,00 € im Jahr. Appartement Nr. 3 & 7 weisen derzeit Leerstand auf und können jederzeit vermietet werden. Diese Immobilie ist perfekt für Anleger, die das ganz Besondere suchen. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf eine Besichtigung mit Ihnen. Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten und der Telefonnummer bearbeitet werden. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 24220024 - 33330 Gütersloh – Innenstadt

## Ausstattung und Details

### ERDGESCHOSS

- Gastronomie ca. 119,09 m<sup>2</sup> Bewirtschaftungsfläche + ca. 65,65 m<sup>2</sup> Kellerfläche (Gäste-WC (m/w), Kellerzugang, verschiedene Kellerräume, Terrasse etc.)

### 1. OBERGESCHOSS

Apartment 1: ca. 41,75 m<sup>2</sup> (Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer),

Apartment 2: ca. 34,86 m<sup>2</sup> (Flur, Schlafzimmer, Wohn-/Küche, Badezimmer)

Apartment 3: ca. 67,56 m<sup>2</sup>, derzeit Leerstand (Flur, Schlafzimmer, Wohn-/Essen/Küche, Badezimmer, Balkon)

### 2. OBERGESCHOSS

Apartment 4: ca. 40,55 m<sup>2</sup> (Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Balkon)

Apartment 5: ca. 62,86 m<sup>2</sup> (Flur, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Balkon)

### DACHGESCHOSS:

Apartment 6: ca. 30,20 m<sup>2</sup>, derzeit Leerstand (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Küche)

Apartment 7: ca. 53,24 m<sup>2</sup> (Flur, Schlafzimmer, Wohn-/Essen/Küche, Badezimmer, Balkon)

Die monatlichen Nettokaltmieten belaufen sich ab dem 01.10.2024 auf 2.510,00 €.

Apartment Nr. 3 & 6 weisen derzeit Leerstand auf und können jederzeit vermietet werden.

Aufgrund des Denkmalschutzes besteht keine PFLICHT eines Energieausweises.

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: 24220024 - 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: 24220024 - 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: 24220024 - 33330 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)