



**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE



Objekt: 319

# **Gepflegtes 6-Familienhaus in zentraler Lage von Gütersloh – solide Kapitalanlage mit Potenzial**

Mehrfamilienhaus, Gütersloh

689.000,00 €  
Ambiente Immobilien  
Berliner Straße 1  
33330 Gütersloh

Tel.: 05241 300 3 600  
Fax: 05241 300 3 605

[info@ambiente-gt.de](mailto:info@ambiente-gt.de)  
[www.ambiente-gt.de](http://www.ambiente-gt.de)



## Daten

<b>Befeuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Etagenheizung
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	352
<b>Anzahl Zimmer</b>	16
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	10
<b>Anzahl Badezimmer</b>	6
<b>Grundstücksgröße</b>	864
<b>ImmoNr</b>	319
<b>PLZ</b>	33330
<b>Ort</b>	Gütersloh
<b>Land</b>	Deutschland
<b>Kaufpreis</b>	689.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	3,57 % (inkl. 19 MwSt)
<b>Objektart</b>	Haus
<b>Objekttyp</b>	Mehrfamilienhaus
<b>Nutzungsart</b>	Wohnen
<b>Vermarktungsart</b>	Kauf
<b>Baujahr</b>	1956
<b>Zustand</b>	Gepflegt
<b>Energieausweis</b>	Verbrauchsausweis
<b>Endenergieverbrauch</b>	156,5 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	28.09.2032
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2000
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein sehr gepflegtes 6-Familienhaus in ruhiger und dennoch zentraler Lage von Gütersloh. Das massiv gebaute Wohnhaus wurde im Jahr 1956 errichtet und überzeugt durch seinen soliden Zustand, eine gute Mieterstruktur und ein attraktives Entwicklungspotenzial.

Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 352 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf sechs Wohneinheiten. Das Grundstück umfasst 864 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für Stellflächen sowie eine gepflegte Außenanlage.

Sowohl die beiden Erdgeschoßwohnungen als auch die beiden Obergeschoßwohnungen verfügen jeweils über ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und sind in 3 Zimmer, Küche, Bad aufgeteilt. Die Dachgeschoßwohnungen bieten mit jeweils ca. 36 m<sup>2</sup> eine kompakte und gut nutzbare Raumauflteilung.

Das Haus ist voll unterkellert und befindet sich in einem sehr ordentlichen und gepflegten Zustand. Im Laufe der Jahre wurden regelmäßig Modernisierungen vorgenommen: So wurden im Jahr 2000 Etagenheizungen installiert und 2021 sämtliche Fenster erneuert (2-fach verglast).

Auf dem Grundstück stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung, die den Bewohnern ausreichend Parkmöglichkeiten bieten. Auch die Außenanlagen sind ansprechend gestaltet und werden regelmäßig gepflegt.

Die Immobilie ist vollständig vermietet. Es handelt sich überwiegend um langjährige, zuverlässige Mieter, was für eine stabile Ertragslage spricht. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt derzeit ca. 2.400 €. Eine Anpassung der Mieten wurde bislang nicht vorgenommen, sodass hier deutliches Steigerungspotenzial besteht.

Dieses Objekt eignet sich ideal als Kapitalanlage für Investoren, die eine solide, gepflegte Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten in guter Lage von Gütersloh suchen.



## Ausstattung

Objektart: 6-Familienhaus / Mehrfamilienhaus

Standort: Zentrale Lage in Gütersloh

Baujahr: 1956

Bauweise: Massive Bauweise

Grundstücksgröße: ca. 864 m<sup>2</sup>

Gesamtwohnfläche: ca. 352 m<sup>2</sup>

Anzahl Wohneinheiten: 6

Wohnungsaufteilung:

2 Erdgeschosswohnungen à ca. 70 m<sup>2</sup>, jeweils 3 Zimmer

2 Obergeschosswohnungen à ca. 70 m<sup>2</sup>, jeweils 3 Zimmer

2 Dachgeschosswohnungen à ca. 36 m<sup>2</sup>

Heizung: Etagenheizungen aus dem Jahr 2000

Fenster: 2-fach verglaste Fenster, erneuert 2021

Keller: Vollunterkellert

Außenanlage: Gepflegt, mit ausreichend Stellplätzen

Zustand: Sehr gepflegt, laufend instand gehalten

Vermietung: Vollständig vermietet



Mieterstruktur: Alte und langjährige, zuverlässige Mieter

Monatliche Nettokaltmiete: ca. 2.400 €

Mietanpassung: Bisher keine Anpassung erfolgt → deutliches Steigerungspotenzial

Besonderheiten: Ruhige und dennoch zentrale Lage, gute Bausubstanz, gepflegte Anlage, stabile Erträge

## Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Lage von Gütersloh, unweit der Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar. Der Hauptbahnhof sowie der Mohnspark liegen nur wenige Minuten entfernt und bieten eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie attraktive Freizeitmöglichkeiten. Durch die gute Infrastruktur und die ruhige, dennoch stadtnahe Umgebung zählt die Lage zu den gefragten Wohnadressen in Gütersloh.

## Sonstige Angaben

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Weitere Immobilienangebote finden sie unter:  
[www.ambiente-gt.de](http://www.ambiente-gt.de)

Alle Angaben und Bilder basieren auf Informationen, die uns von unseren Auftraggebern zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Das Angebot ist freibleibend. Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf/-vermietung vorbehalten.



**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE





**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE





**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE





**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE





**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE





**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE





**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE





**AMBIENTE**  
IMMOBILIEN  
ERLEBE DEIN ZUHAUSE

## Ihre Ansprechpartnerin

Frau Marta Acar  
Ambiente Immobilien  
Berliner Straße 1  
33330 Gütersloh

Telefon: 05241 - 300 3 600

E-Mail: [acar@ambiente-gt.de](mailto:acar@ambiente-gt.de)  
Web: [www.ambiente-gt.de](http://www.ambiente-gt.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Unsere Mitteilungen sind vertraulich und nur für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Gibt der Auftraggeber sie ohne Zustimmung weiter, hat er die vereinbarte Provision zu zahlen, falls der Dritte den Vertrag abschließt.
2. Für unrichtige Angaben haften wir nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Die Verjährung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ist der Auftraggeber Kaufmann, verjähren dessen Schadensersatzansprüche in drei Jahren von deren Entstehung an, spätestens jedoch in drei Jahren nach Beendigung des Auftrages.
3. Entgeltliche Tätigkeit auch für den anderen Teil ist ausdrücklich gestattet.
4. Ambiente Immobilien ist berechtigt, weitere Makler bei der Bearbeitung des Auftrages einzuschalten.
5. Mit Abschluss des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages wird die Provision fällig und zahlbar. Kommt der Auftraggeber in Zahlungsverzug, hat er Verzugszinsen in Höhe von 5 % über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 6% zu zahlen, es sei denn, dass aus einem anderen Rechtsgrund höhere Zinsen verlangt werden können. Ist ein Verbraucher nicht beteiligt, beträgt der Zinssatz mindestens 8 % über dem Basiszinssatz.
6. Ist die Höhe der Provision nicht vereinbart, so gilt die am Ort des Angebotes übliche Provision. Die Höhe der Provision errechnet sich prozentual aus dem gesamten Wirtschaftswert der nachgewiesenen oder vermittelten Verträge. Sie beträgt: - bei Grundstückskaufverträgen 5,95 % inkl. MwSt. - bei Häusern und Wohnungen zum Kauf bis 150.000 Euro 5,95 % inkl. MwSt. - über 150.000 Euro 3,57 % bis 4,76 % inkl. MwSt. vom Erwerber - bei Vermietungen von Wohnung und Häusern 2,38 MKM inkl. MwSt. vom Vermieter. - bei gewerblich zu vermietenden Objekten 3,57 MKM vom Erwerber.
7. Die Provisionsabrechnung erfolgt aufgrund des nachgewiesenen oder vermittelten Vertrages. Wird kein Vertrag vorgelegt, erfolgt die Berechnung nach den Werten des Angebotes.
8. Ist dem Auftraggeber die ihm nachgewiesene Vertragsgelegenheit bereits bekannt, hat er dies unverzüglich Ambiente Immobilien mitzuteilen und zu beweisen. Der Auftraggeber ist ferner verpflichtet mitzuteilen, ob bzw. wann und mit wem der beabsichtigte Vertrag zustande kam und welcher Kaufpreis, Miet- oder Pachtzins erzielt worden ist. Der Vertrag ist unmittelbar nach Vertragsschluss vorzulegen. Ambiente Immobilien ist zu diesem Zwecke berechtigt, die erforderlichen Auskünfte bei Grundbuchämtern, Notaren und anderen Beteiligten einzuholen.
9. Mündlich getroffene Nebenabreden bedürfen zur rechtlichen Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung der Ambiente Immobilien.
10. Abdingung und Nichtigkeit einzelner Bedingungen berührt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen nicht.
11. Erfüllungsort ist Gütersloh. Gerichtsstand ist je nach Streitwert Gütersloh oder Bielefeld.

Ambiente Immobilien Inhaber Augin Sari Gütersloh, 1. September 2020