

Gütersloh – Friedrichsdorf

Wohlfühlen in Friedrichsdorf – Doppelhaushälfte mit Garten in familienfreundlicher Umgebung

????????? ??????????: 25220046



www.von-poll.com

???? ??????: 340.000 EUR • ??????????: ca. 102,81 m² • ??????: 4 • ?????? ????: 368 m²

??????? ?????????: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25220046	???? ?????	340.000 EUR
??????????	ca. 102,81 m ²	??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????	???????????? ?????		
????????	4		
?????????? ???	3		
??????????		???? ????????????	2023
??????????	1	????????	???????
???? ????????????	1985	?????????????	
????? ??????????????	1 x ??????	??????	???????, WC ?????????????, ??????, ?????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ?????????: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	150.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	10.04.2027	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1985

??????? ???????? : 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?? ?????????



??????? ???????? : 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?? ????????



???????? ???????? : 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?? ????????



???????? ???????? : 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?? ????????



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude								
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. November 2013								
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes		Registriernummer ²		NW-2017-01258938		3		
Energieverbrauch								
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 150,8 kWh/(m²·a)								
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 185,9 kWh/(m²·a)								
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 150,8 kWh/(m²·a)								
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]								
Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser								
Zeitraum	von	bis	Energetische ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
14.09.2012	30.09.2016	Ergebnis E	1,10	64028	9171	55857	1,08	
Vergleichswerte Endenergie								
Die Maßzahl stellt den Vergleichswert dar, der sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizmittel im Gebäude erzeugt wird, bezieht. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.								
Erläuterungen zum Verfahren								
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A _g) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Wohnobjekts oder eines Gebäudes variiert insbesondere wegen der Nutzungsdauer und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.								
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises								
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises								
³ siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises								
⁴ siehe Fußnote 4 auf Seite 1 des Energieausweises								

??????? ?????????: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?? ????????



??????? ?????????: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

??? ?????? ???????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Büro: 05241 - 211 99 90

Wohlfühlen in Friedrichsdorf – Doppelhaushälfte mit Garten in familienfreundlicher Umgebung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1986 befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Friedrichsdorf und bietet mit ca. 103 m² Wohnfläche sowie einem ca. 369 m² großen Grundstück das perfekte Zuhause für Sie! Mit insgesamt vier gut geschnittenen Zimmern und zusätzlicher Nutzfläche im Spitzboden ist ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und individuelle Gestaltungsideen vorhanden.

Beim Betreten des Hauses durch den Eingangsbereich gelangen Sie in die geräumige Diele. Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der besonders in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, während der Zugang zur überdachten Terrasse und der gepflegte Garten Raum für gemeinsame Stunden im Freien schaffen – ob beim Frühstück im Grünen oder beim Spielen mit den Kindern.

Die Küche ist großzügig geschnitten und liegt separat vom Wohnbereich. Abgerundet wird die Etage durch das Tageslicht-Gäste-WC mit der Heizung aus dem Jahre 2005.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Eines der Zimmer bietet direkten Zugang zu einem Balkon mit Blick ins Grüne. Von diesem Raum gelangen Sie bequem in den Spitzboden - mit zusätzlicher Nutzfläche. Das Badezimmer ist sowohl mit Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet und bietet somit vollen Komfort für die ganze Familie.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vollkeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie einer Garage mit einem Stellplatz. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung der Marke Brötje aus dem Jahr 2005.

Ein perfektes Zuhause für die ganze Familie in ruhiger und begehrter Lage von Gütersloh-Friedrichsdorf!

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen!

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.

??????? ???????: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

??????????????? ??? ????????

AUF EINEN BLICK

- Baujahr 1986
- Grundstück ca. 369,00 m²
- Wohnfläche ca. 103,00 m²
- 4 Zimmer
- zusätzliche Nutzfläche im Spitzboden
- Eingangsbereich
- Küche inklusive Einbauküche
- Wohn-Esszimmer mit Kamin
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Balkon
- teilweise elektrische Rollläden
- überdachter Terrassenbereich
- liebevoll angelegter Garten
- Vollkeller
- Gasheizung, 2005 (Brötje)
- Garage mit 1 Stellplatz

AUFTEILUNG

ERDGESCHOSS:

- Diele
- Gäste-WC
- Küche
- Wohn-Essbereich mit Kamin
- überdachte Außenterrasse
- Garage

DACHGESCHOSS:

- 1 Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer (eins davon mit Balkon und Zugang zum Spitzboden)
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne

SPITZBODEN:

- zusätzliche Nutzfläche

KELLERGESCHOSS:

- Hobbyraum
- Vorratsraum
- Wasch- und Trockenraum

??????? ?????????: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

??? ??? ??? ??????????

Friedrichsdorf gehört zur Stadt Gütersloh und grenzt an die Ortschaften Avenwedde und Isselhorst.

Seit Jahren entwickelt sich die Infrastruktur im Ortskern von Friedrichsdorf weiter. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden hier ihren Platz.

Die sehr gute Verkehrsanbindung nach Bielefeld & Gütersloh sind weitere Argumente für einen guten Wohnstandort.

Friedrichsdorf bietet neben zahlreichen Sport & Freizeitangeboten auch schulisch einiges. Schulformen jeglicher Art sind vor Ort oder durch Buslinien gut erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich in den angrenzenden Ortsteilen Bielefeld-Senne & Brackwede.

Durch die sehr gute Anbindung an die Autobahn A33 erreichen Sie die Großstädte Bielefeld, Paderborn, Osnabrück & Gütersloh in ca. 35 Fahrminuten.

??????? ???????: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

????? ?????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.4.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 150.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
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 Handelsregistersauszugs, 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.

???????? ??????????: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?????????????? ?????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ??? ?????????? ??????????????? ???:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com