

Gütersloh – Friedrichsdorf

## Wohlfühlen in Friedrichsdorf – Doppelhaushälfte mit Garten in familienfreundlicher Umgebung

CODICE OGGETTO: 25220046



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

PREZZO D'ACQUISTO: 340.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 102,81 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 368 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25220046                  |
| Superficie netta    | ca. 102,81 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a falde spezzate          |
| Vani                | 4                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1985                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 340.000 EUR                                                                                |
| Casa                               | Porzioni di bifamiliari                                                                    |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                  |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                                       |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                                     |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                                  |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 10.04.2027  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 150.80 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1985                                |

CODICE OGGETTO: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. November 2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      **Registriernummer** <sup>2</sup>      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)

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      150,8 kWh/(m²·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**  

| Zeitraum   | von        | bis        | Energetische | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>(DWH) | Anteil<br>Warmwasser<br>(DWH) | Anteil Heizung<br>(DWH) | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|------------|--------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| 14.09.2012 | 30.09.2016 | Ergebnis E | 1,10         | 64028                         | 9171                      | 55857                         | 1,08                    |                  |
|            |            |            |              |                               |                           |                               |                         |                  |
|            |            |            |              |                               |                           |                               |                         |                  |
|            |            |            |              |                               |                           |                               |                         |                  |
|            |            |            |              |                               |                           |                               |                         |                  |

**Vergleichswerte Endenergie**  
Die Modellwert-Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude erzeugt wird. Soll der 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.  
<sup>4</sup>

**Erläuterungen zum Verfahren**  
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte am Gesamtwärmeübergang (A<sub>G</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wärmeleistung des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Wohn- oder Nichtwohngebäudes wird insbesondere wegen der Witterungsrisse und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.  
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup> siehe Fußnote 4 auf Seite 1 des Energieausweises  
Klimafaktor: 1,08  
Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. November 2013  
Klimafaktor: 1,08  
Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. November 2013

CODICE OGGETTO: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem ca. 369 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## Dettagli dei servizi

### AUF EINEN BLICK

- Baujahr 1986
- Grundstück ca. 369,00 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 103,00 m<sup>2</sup>
- 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

**CODICE OGGETTO: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.4.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 150.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODICE OGGETTO: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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