

Gütersloh-Friedrichsdorf

GT-Friedrichsdorf | Ein- oder Zweifamilienhaus | 6 Zimmer | 2 Garagen | großer Garten

Número da propriedade: 25220032



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 425.000 EUR • ÁREA: ca. 130 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 708 m²

Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Numa vista geral

Número da propriedade	25220032
Área	ca. 130 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	2
Casas de banho	2
Ano de construção	1958
Tipo de estacionamento	2 x Garagem

Preço de compra	425.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2023
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	274.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	12.03.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1958

Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

O imóvel



Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

O imóvel

ENERGIEWEISSEIS

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

für Wohnungsbau
18. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierummer: NW-2025-005624338

Energiebedarf

Trreibhausgasemissionen 67,2 kg CO₂-Äquivalent (t/m² a)

Endergiebedarf des Gebäudes

274,2 kWh/(m² a)

364,7 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf des Gebäudes

Anforderungen gemäß § 79

Trreibhausgasemissionen 67,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 133,5 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Endenergiebedarf des Gebäudes 274,2 kWh/(m² a) Anforderungswert 364,7 kWh/(m² a)

Für Energieeffizienzbewertung: normiertes Endenergie

✗ Nachweis nach DIN 18599

✗ Nachweis nach § 71 Abs. 4 GEG (nicht anzuwenden)

✗ Nachweis nach § 71 Abs. 4 GEG

Endergiebedarf des Gebäudes (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen)

274,2 kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung, ☐ für Warmwasser

Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung, ☐ für Warmwasser

Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung, ☐ für Warmwasser

Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung, ☐ für Warmwasser

Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung, ☐ für Warmwasser

Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung, ☐ für Warmwasser

Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung, ☐ für Warmwasser

Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung, ☐ für Warmwasser

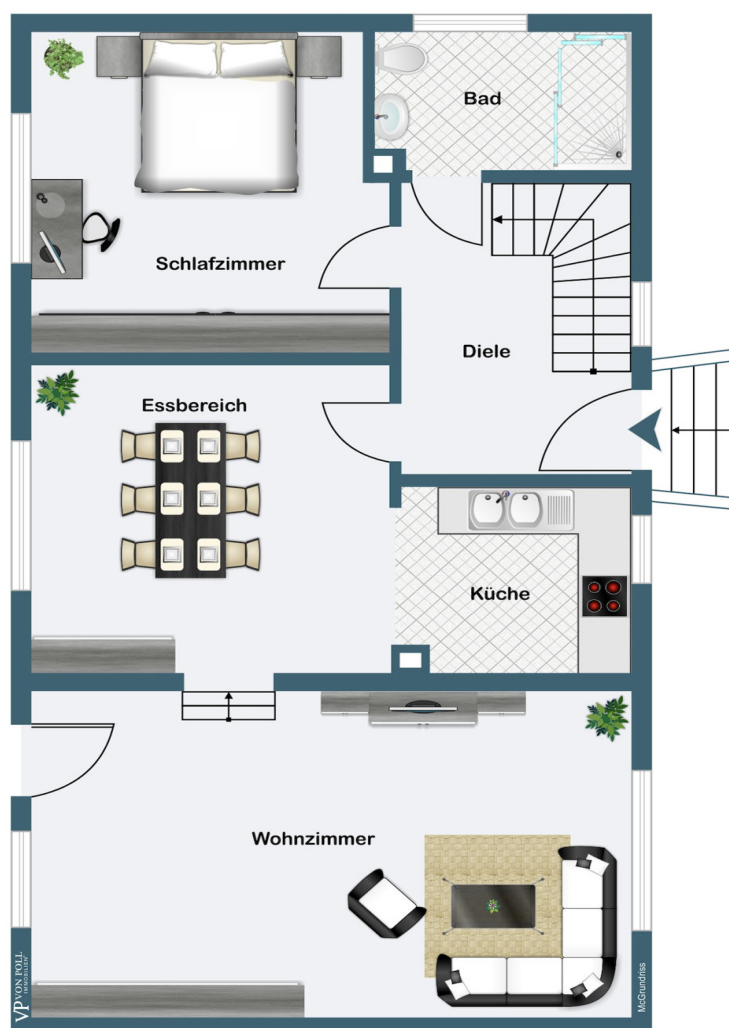
Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung, ☐ für Warmwasser

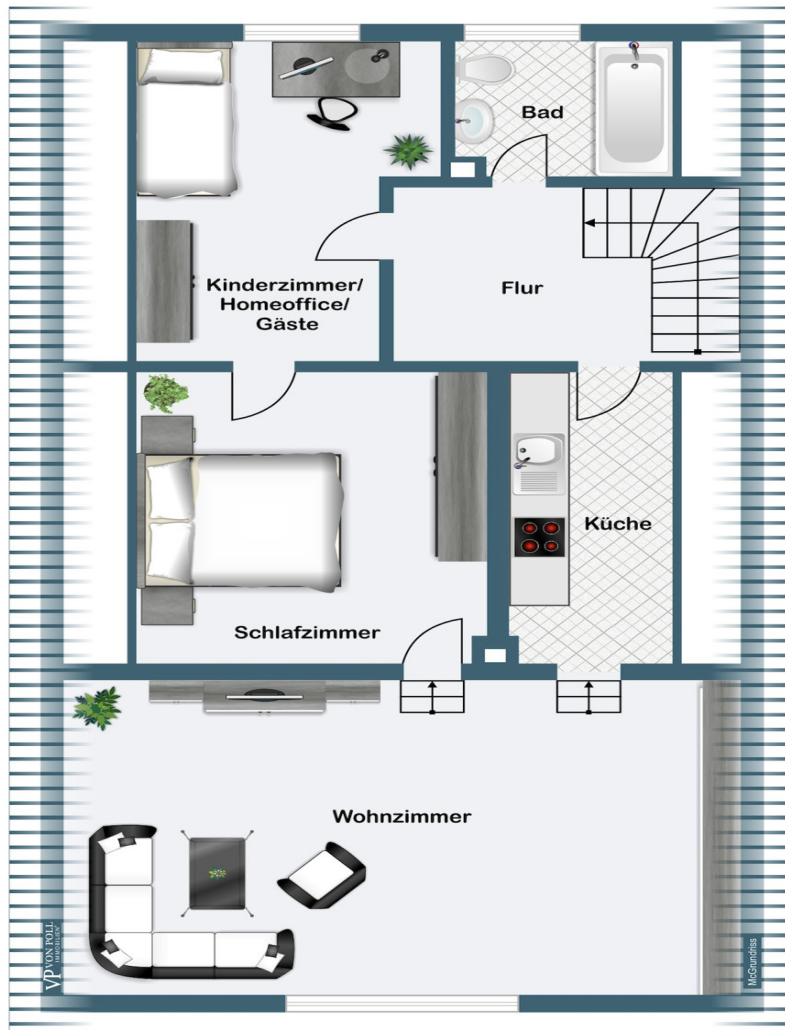
Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung, ☐ für Warm

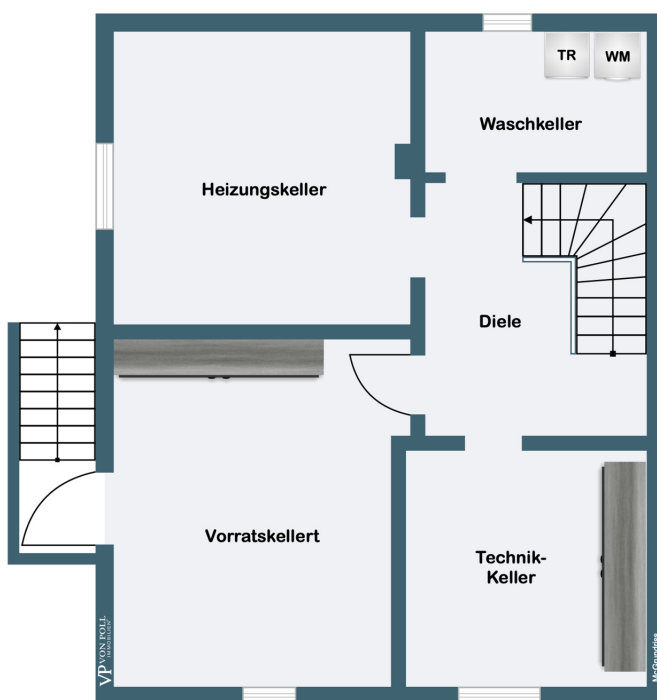


Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Uma primeira impressão

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Büro: 05241 - 211 99 90

GT-Friedrichsdorf | Ein- oder Zweifamilienhaus | 6 Zimmer |
2 Garagen | großer Garten

Das gemütliche Einfamilienhaus mit einem pflegeleichten Garten von rund 708 m² lädt Familien und Paare gleichermaßen zu entspannten Stunden ein und bietet durch seine clevere Aufteilung auch Platz für zwei Generationen unter einem Dach.

Die insgesamt ca. 130 m² Wohnfläche verteilen sich auf 6 Zimmer, die Sie im Erdgeschoss und im Obergeschoss für Wohnen, Schlafen, Arbeiten oder Spielen nutzen können. Der Garten und die überdachte Terrasse schaffen eine behagliche Atmosphäre – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden am Abend.

Im Erdgeschoss begrüßt Sie ein freundlicher Garderobenbereich, von dem Sie in das helle Wohnzimmer mit Kamin und dem Zugang zu der Terrasse und zum Garten gelangen.

Die offene Küche mit angrenzendem Esszimmer bietet ausreichend Raum für die ganze Familie, während das Elternschlafzimmer Ruhe und Privatsphäre garantiert. Ein modern gestaltetes Bad mit ebenerdiger Dusche erleichtert den Alltag.

Über eine Treppe im Eingangsbereich erreichen Sie das Dachgeschoss, das ebenfalls mit einem Garderobenbereich beginnt und einen großzügigen Wohn-Essbereich sowie eine zweite Küche bereithält. Hier finden Sie außerdem ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Ein Bad mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort und lädt zum Entspannen ein.

Praktischen Stauraum bietet der Vollkeller mit insgesamt vier Räumen – darunter ein Waschraum, ein Heizungs- und Technikraum sowie zwei flexibel nutzbare Abstellkammern. Die Kellerausgangstreppe erleichtert Ihnen das Leben und trägt den Schmutz nach getaner Gartenarbeit nicht ins Haus.

Zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten finden Sie im Spitzboden.

Zwei Garagen und weitere Besucherstellplätze vor den Garagen sichern genug Raum für Ihre Fahrzeuge, während zusätzliche Ab- und Unterstellbereiche im Garten Ihre Gartengeräte und Freizeitausrüstung gut unterbringen.

Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, den beiden Küchen und den zahlreichen Abstellmöglichkeiten ist dieses Haus nicht nur ein behagliches Zuhause, sondern auch optimal für das Leben mit zwei Familien oder Generationen geeignet – hier wächst man gemeinsam in einem warmen, familiären Ambiente auf.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Einfamilienhaus persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

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.

Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Detalhes do equipamento

AUF EINEN BLICK

- Einfamilienhaus in gewachsener Wohnsiedlung
- Mehrgenerationswohnen möglich
- ca. 708 m² Grundstück
- ca. 130 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer gesamt
- 2 Bäder
- 2 Küchen
- Kamin im Erdgeschoss
- überdachte Terrasse
- zusätzliche Ab- und Unterstellbereiche im Garten
- Staufläche im Spitzboden
- 4 Kellerräume
- Kellerausgangstreppe
- 2 Garagen

AUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS

- Diele
- offener Küchen/Essbereich
- Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche

DACHGESCHOSS

- Diele
- Küche
- Wohn-Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer oder Homeoffice
- Tageslichtbad mit Badewanne

SPITZBODEN

- weitere Stauflächen

KELLERGESCHOSS

- 4 Kellerräume
- Kellerausgangstreppe

In der angegebenen Wohnfläche von ca. 130 m² wurden ca. 11,3 m² Terrassenfläche berücksichtigt.

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.

Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Tudo sobre a localização

Friedrichsdorf gehört zur Stadt Gütersloh und grenzt an den 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.

Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 274.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Número da propriedade: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com