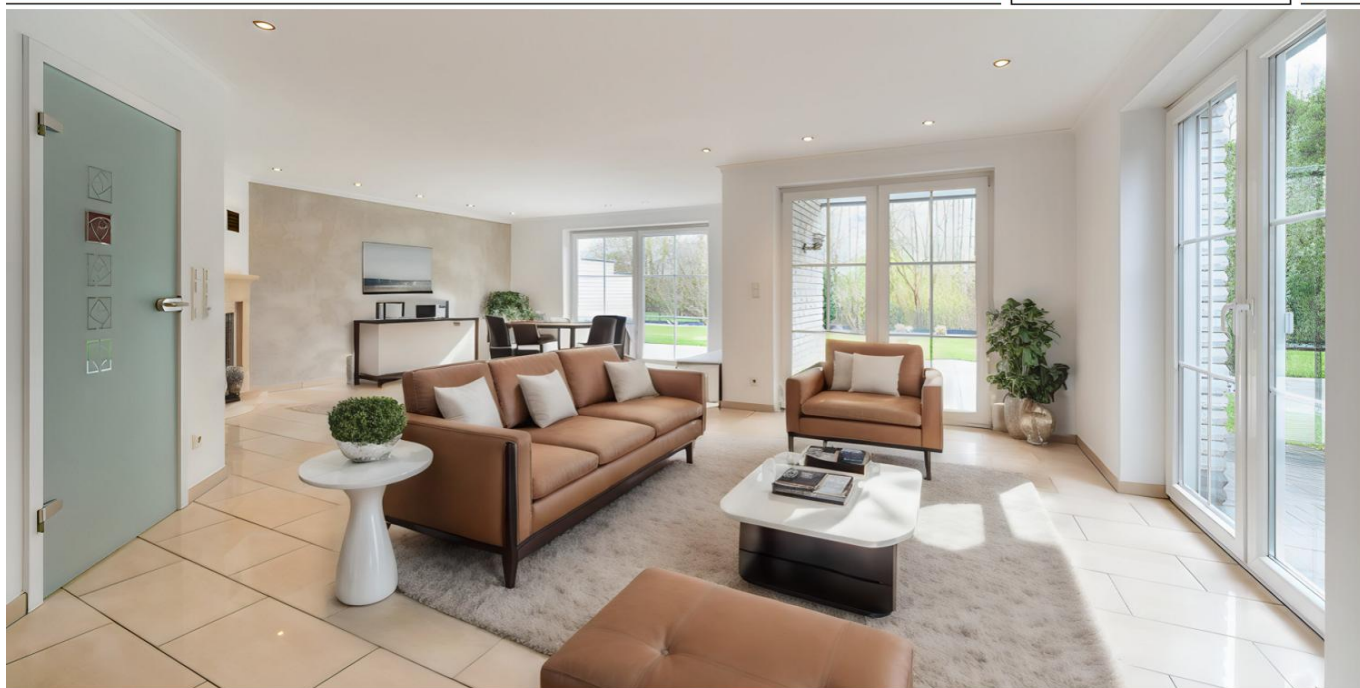


Gütersloh – Friedrichsdorf

Moderne Doppelhaushälfte in Sackgassenlage & Blick ins Grüne

CODE DU BIEN: 24220012



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 519.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 149,17 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 308 m²

CODE DU BIEN: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24220012
Surface habitable	ca. 149,17 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	519.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	183.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.04.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété



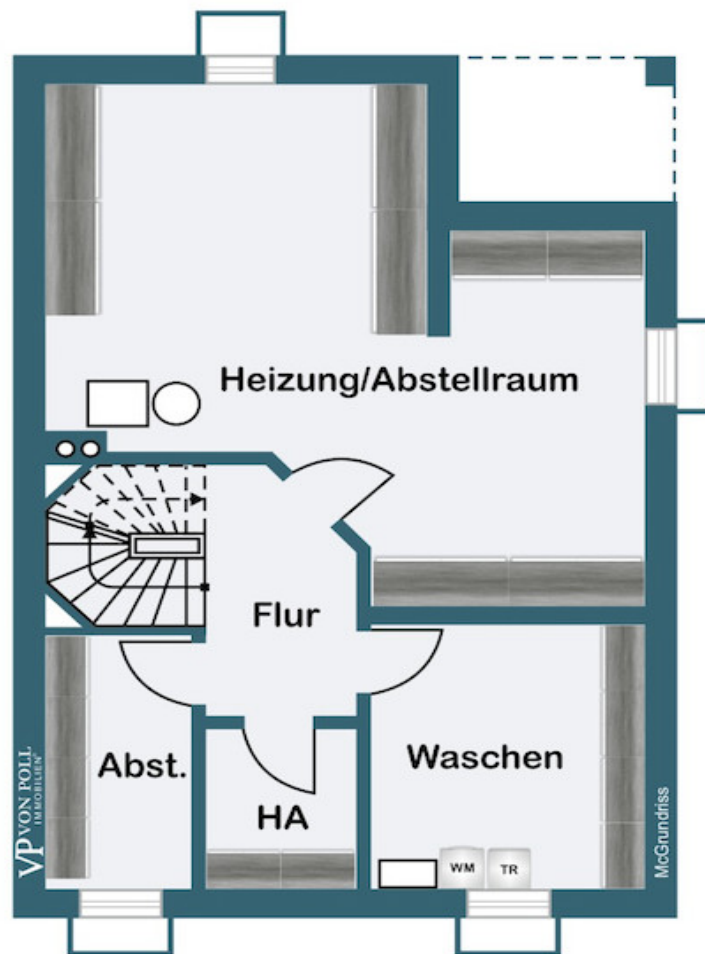
CODE DU BIEN: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Laura Stolke & Philipp Schremmer Büro: 05241 - 21 19 99 0 Mobil: 0152 - 27 28 87 2 Moderne Doppelhaushälfte in Sackgassenlage & Blick ins Grüne Lassen Sie sich begeistern von diesem Objekt mit einem schönen Garten - ausgebaut vom Erdgeschoss bis zum Spitzboden. Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen ein stilvolles und komfortables Zuhause in einer gehobenen Ausstattung. Die Immobilie wurde im Jahr 2002 auf einem ca. 308 m² großen Grundstück errichtet. Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 149 m², aufgeteilt auf 5 Zimmer. Zur weiteren Ausstattung gehören elektrische Rollläden und ein Vollkeller. Das Erdgeschoss: Der überdachte Eingangsbereich führt Sie in die helle Diele mit einem Tageslicht-Gäste-WC. Des Weiteren ist der Garderobenbereich bereits mit einem praktischen Einbauschränk für Sie ausgestattet. Durch die offene Raumgestaltung gelangen Sie von der Einbauküche mit E-Geräten und einer Sitzecke in den großzügigen Wohn-Essbereich. Hier finden gemütliche Stunden mit der Familie und den Freunden statt. Der Kamin sorgt für eine wohlige Wärme und Sie genießen den Blick in den schönen Garten und in das angrenzende Naturschutzgebiet. Hier befindet sich auch der Zugang zur Terrasse, die mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Die gesamte Etage verfügt zudem über eine Fußbodenheizung und einen Marmorfliesenboden. Das Dachgeschoss: Hier erwarten Sie 3 Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Tageslicht, einer Dusche und einer Badewanne. Ein Handtuchtrockner und die Fußbodenheizung runden das Angebot. Entscheiden Sie, wer hier welches Zimmer bezieht. Spitzboden: Im ausgebauten Spitzboden, mit einer Höhe von 3,50 m, findet sich ein traumhafter, lichtdurchfluteter Raum und wartet auf Ihre Entscheidung - wer soll dort Einzug halten? Eine Oase für die Kinder, ein Homeoffice für Sie, Gästezimmer für lieben Besuch oder ein Rückzugsort, für den, der es gerade benötigt. Selbstverständlich befindet sich ebenfalls ein Tageslichtbad mit Dusche in dieser kleinen Einheit. Das Kellergeschoss: Vorhanden sind ein Heizungs- und Technikraum mit einer neuen Gasheizung aus 2022/23, zwei Vorratskellerräume und ein Wasch- und Trockenraum - alles in allem genügend Stauraum. Auch für Ihren »Fuhrpark« ist gesorgt: Es steht Ihnen ein Carport und ein Fahrradschuppen 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.

CODE DU BIEN: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Détails des commodités

Das dürfen Sie erwarten

- Baujahr ca. 2002
- Grundstück ca. 308 m²
- Wohnfläche ca. 149 m²
- massive Klinkerbauweise
- 5 Zimmer
- überdachter Eingangsbereich
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im DG-Bad
- heller Dielenbereich mit praktischen Einbauschränken
- gehobene Einbauküche mit E-Geräten
- Wohn-Esszimmer mit Kamin und Außenzugang
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- ausgebautes Dachgeschoss inklusive Tageslichtbad mit Dusche
- elektrische Rollläden
- teilüberdachter Terrassenbereich mit elektrischer Markise
- liebevoll angelegter Garten mit Beleuchtung und Blick ins Naturschutzgebiet
- gefliester Vollkeller
- Gasheizung, ca. 2022/23 erneuert - Viessmann
- 1 Carport mit Fahrradschuppen

CODE DU BIEN: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 183.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

CODE DU BIEN: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13 Halle (Westphalie)

E-Mail: halle.westfalen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com