

Gütersloh – Friedrichsdorf

# Moderne Doppelhaushälfte in Sackgassenlage & Blick ins Grüne

**CODICE OGGETTO: 24220012**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 519.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 149,17 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 308 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

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

CODICE OGGETTO: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24220012
Superficie netta	ca. 149,17 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	519.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	183.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.04.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

CODICE OGGETTO: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

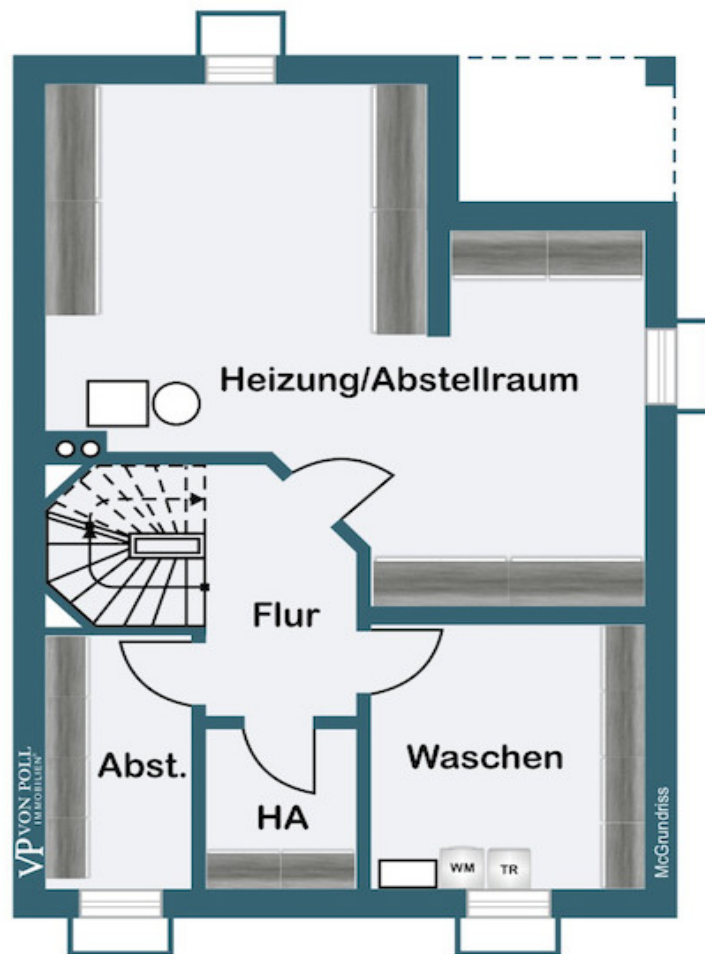
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 149 m<sup>2</sup>, 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.

**CODICE OGGETTO: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## Dettagli dei servizi

Das dürfen Sie erwarten

- Baujahr ca. 2002
- Grundstück ca. 308 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 149 m<sup>2</sup>
- 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

**CODICE OGGETTO: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 183.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24220012 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## Partner di contatto

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

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13 Halle (Westfalia)

**E-Mail:** [halle.westfalen@von-poll.com](mailto:halle.westfalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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