

Gütersloh – Friedrichsdorf

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

VP azonosító: 25220032a



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 397.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 708 m²

VP azonosító: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Áttekintés

VP azonosító	25220032a
Hasznos lakótér	ca. 130 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1958
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	2 x Garázs

Vételár	397.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha

VP azonosító: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.03.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	274.20 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1958

VP azonosító: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Az ingatlan



ENERGIEAUSWEIS

für Wohnungsbäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierenummer: NW-2025-005624338

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen

67,2 kg CO₂-Äquivalent (m² a)

Endergiebedarf dieses Gebäudes

274,2 kWh/(m² a)

A **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H**

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

364,7 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Einzelenergiebedarf gemäß § 69a

Heizenergiebedarf	288,7 kWh/(m ² a)	Anforderungswert	133,5 kWh/(m ² a)
Energetische Qualität des Gebäudes/its			
Hei-Wert	1,91 kWh/(m ² a)	Anforderungswert	0,96 kWh/(m ² a)
Scheinbarer Wärmeinhalt des Gebäudes			
			ungefähr

§ 69b Gebäudeenergiegesetz: verwandte Verfahren

☒ Verfahren nach DIN EN 12831

☐ Regelung nach § 11 GEG ("Nebenabgabemessung")

☐ Verrechnungsfaktor nach § 10 Abs. 1 GEG

Endergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

274,2 kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

Nachweis zur Erfüllung der 60%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Anlage 2 unter § 69b

☒ Erfüllung der 60%-Regel durch ständige Endergieeinsparung gemäß § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 70 bis zu GEG¹

☐ Ständige Endergieeinsparung (G 70)

☐ Wärmepumpe (G 71)

☐ Solarthermie (G 72)

☐ Solarthermieanlage (G 73)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff (G 74.1)

☐ Heizungsanlage (G 74.2)

☐ Solarthermie (G 74.3)

☐ Solarthermie (G 74.4)

☐ Solarthermie (G 74.5)

☐ Solarthermie (G 74.6)

☐ Solarthermie (G 74.7)

☐ Solarthermie (G 74.8)

☐ Solarthermie (G 74.9)

☐ Solarthermie (G 74.10)

☐ Solarthermie (G 74.11)

☐ Solarthermie (G 74.12)

☐ Solarthermie (G 74.13)

☐ Solarthermie (G 74.14)

☐ Solarthermie (G 74.15)

☐ Solarthermie (G 74.16)

☐ Solarthermie (G 74.17)

☐ Solarthermie (G 74.18)

☐ Solarthermie (G 74.19)

☐ Solarthermie (G 74.20)

☐ Solarthermie (G 74.21)

☐ Solarthermie (G 74.22)

☐ Solarthermie (G 74.23)

☐ Solarthermie (G 74.24)

☐ Solarthermie (G 74.25)

☐ Solarthermie (G 74.26)

☐ Solarthermie (G 74.27)

☐ Solarthermie (G 74.28)

☐ Solarthermie (G 74.29)

☐ Solarthermie (G 74.30)

☐ Solarthermie (G 74.31)

☐ Solarthermie (G 74.32)

☐ Solarthermie (G 74.33)

☐ Solarthermie (G 74.34)

☐ Solarthermie (G 74.35)

☐ Solarthermie (G 74.36)

☐ Solarthermie (G 74.37)

☐ Solarthermie (G 74.38)

☐ Solarthermie (G 74.39)

☐ Solarthermie (G 74.40)

☐ Solarthermie (G 74.41)

☐ Solarthermie (G 74.42)

☐ Solarthermie (G 74.43)

☐ Solarthermie (G 74.44)

☐ Solarthermie (G 74.45)

☐ Solarthermie (G 74.46)

☐ Solarthermie (G 74.47)

☐ Solarthermie (G 74.48)

☐ Solarthermie (G 74.49)

☐ Solarthermie (G 74.50)

☐ Solarthermie (G 74.51)

☐ Solarthermie (G 74.52)

☐ Solarthermie (G 74.53)

☐ Solarthermie (G 74.54)

☐ Solarthermie (G 74.55)

☐ Solarthermie (G 74.56)

☐ Solarthermie (G 74.57)

☐ Solarthermie (G 74.58)

☐ Solarthermie (G 74.59)

☐ Solarthermie (G 74.60)

☐ Solarthermie (G 74.61)

☐ Solarthermie (G 74.62)

☐ Solarthermie (G 74.63)

☐ Solarthermie (G 74.64)

☐ Solarthermie (G 74.65)

☐ Solarthermie (G 74.66)

☐ Solarthermie (G 74.67)

☐ Solarthermie (G 74.68)

☐ Solarthermie (G 74.69)

☐ Solarthermie (G 74.70)

☐ Solarthermie (G 74.71)

☐ Solarthermie (G 74.72)

☐ Solarthermie (G 74.73)

☐ Solarthermie (G 74.74)

☐ Solarthermie (G 74.75)

☐ Solarthermie (G 74.76)

☐ Solarthermie (G 74.77)

☐ Solarthermie (G 74.78)

☐ Solarthermie (G 74.79)

☐ Solarthermie (G 74.80)

☐ Solarthermie (G 74.81)

☐ Solarthermie (G 74.82)

☐ Solarthermie (G 74.83)

☐ Solarthermie (G 74.84)

☐ Solarthermie (G 74.85)

☐ Solarthermie (G 74.86)

☐ Solarthermie (G 74.87)

☐ Solarthermie (G 74.88)

☐ Solarthermie (G 74.89)

☐ Solarthermie (G 74.90)

☐ Solarthermie (G 74.91)

☐ Solarthermie (G 74.92)

☐ Solarthermie (G 74.93)

☐ Solarthermie (G 74.94)

☐ Solarthermie (G 74.95)

☐ Solarthermie (G 74.96)

☐ Solarthermie (G 74.97)

☐ Solarthermie (G 74.98)

☐ Solarthermie (G 74.99)

☐ Solarthermie (G 74.100)

Vergleichswerte Endergieere ⁴

	A	B	C	D	E	F	G	H
Endergiebedarf	0	25	50	75	100	125	150	175
Endergiebedarf	0	25	50	75	100	125	150	175
Endergiebedarf	0	25	50	75	100	125		

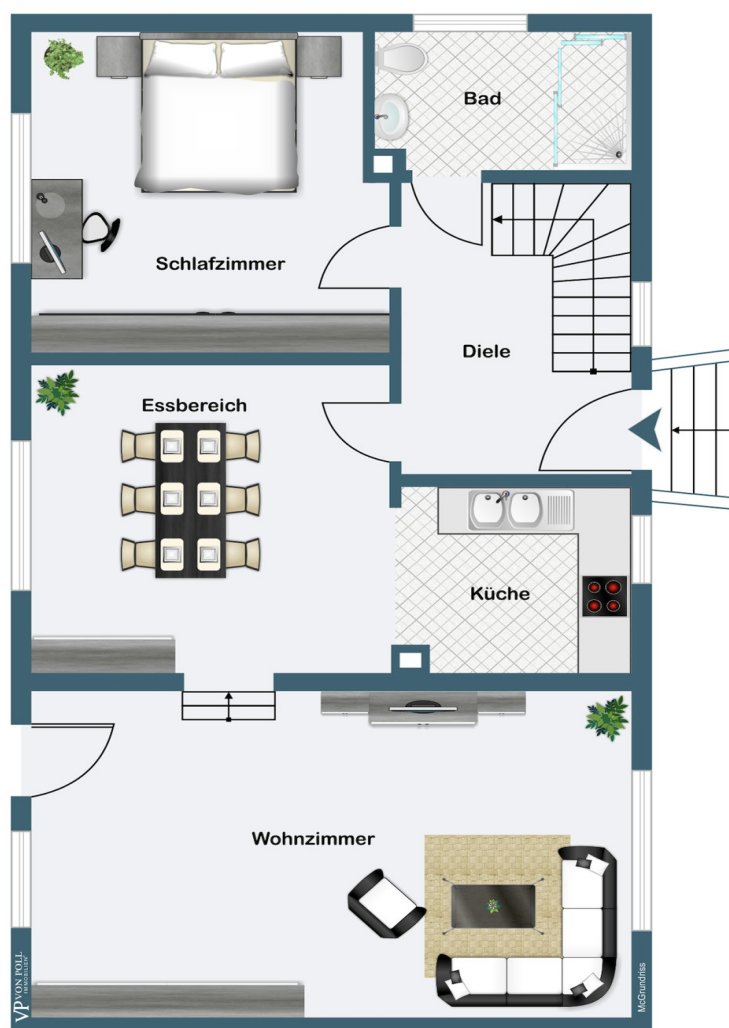
VP azonosító: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Az ingatlan

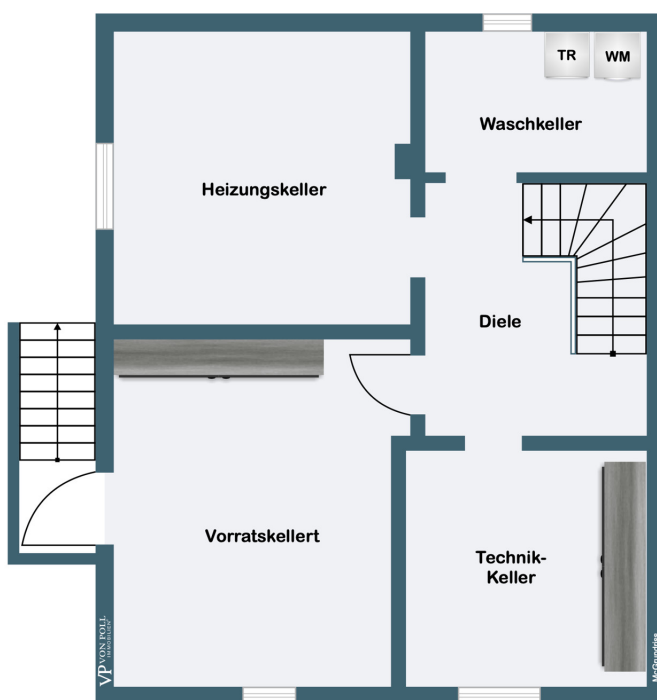


VP azonosító: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Az elso benyomás

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 empfängt Sie ein einladender Garderobenbereich, von dem Sie direkt in das Esszimmer mit offener Küche gelangen – ein großzügiger Raum, der viel Platz für die ganze Familie bietet. Von hier aus führt der Weg weiter in das helle Wohnzimmer mit Kamin sowie Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Elternschlafzimmer verspricht Rückzug und Privatsphäre, während das modern gestaltete Bad mit ebenerdiger Dusche den Alltag komfortabel gestaltet.

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.

VP azonosító: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Részletes felszereltség

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
- Glasfaseranschluss

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.

VP azonosító: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com