

Gütersloh – Friedrichsdorf

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

Objektnummer: 25220032a



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 397.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 708 m²

Objektnummer: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25220032a
Wohnfläche	ca. 130 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1958
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	397.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	274.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.03.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Die Immobilie



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)

Einzelenergiebedarf gemäß § 69a

Einzelenergiebedarf	Wert	Einheit	Art der Energie
Heizenergiebedarf	388,7	kWh/(m ² a)	Artforderungswert
Erwärmungsbedarf des Gebäudes/2	13,5	kWh/(m ² a)	Artforderungswert
Wärme	1,91	kWh/(m ² a)	Artforderungswert
Sonstige Wärme aus dem Gebäude			eingetragen

Für Energieausweise anzuwendende Verfahren

☒ Verfahren nach DIN EN 12931

☐ Regelung nach § 11 GEG ("Nebenabgabungsverfahren")

☐ Vorgehensweise 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 Absatz 2 oder Absatz 3

☐ Erfüllung der 60%-Regel durch ständige Energieerzeugung gemäß § 71 Absatz 1.4 und 5 in Verbindung mit § 70 bis zu GEG¹

☐ Ständige Erzeugung (Energieerzeugung) (§ 70)

☐ Wasserkraft (§ 71)

☐ Sonnenkollektoren (§ 72)

☐ Solarthermische Anlagen (§ 73)

☐ Heizungsanlagen für Biomasse oder Wasserstoff gemäß § 74 (1)

☐ Erzeugung von Wärme aus Biomasse gemäß § 75 Absatz 1

☐ Solarthermische Erzeugung (§ 76)

☐ Erzeugung der 60%-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelnen nach § 71 Absatz 1.6 bis Absatz 1.8

Art der erneuerbaren Energie

	erneuerbar nicht erneuerbar	Art der Energie	Anteil EE ² pro Anlage ³
Summe			
			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-Regel nicht gilt⁴

Art der erneuerbaren Energie

	erneuerbar nicht erneuerbar	Art der Energie	Anteil EE ² pro Anlage ³
Summe			
			%

Vergleichswerte Endernergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt sich für die Berechnung des Energieausweises unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zur Ermittlung der entsprechenden Emissionsfaktoren führen. Insbesondere werden die für die Berechnung der Emissionsfaktoren zu verwendenden Werte für die angegebenen Werte nach Berücksichtigung der auf den landwirtschaftlichen Gebäuden. Diese Angaben sind für die Berechnung der Emissionsfaktoren zu verwenden.

¹ bei Anlagen, die im Allgemeinen nicht als die Wohnfläche des Gebäudes

1. von der Forderung und Anforderungen in der Anlage

2. wenn Forderung 1 und Anforderungen in der Anlage

3. nur bei Anlagen, die im Allgemeinen nicht als die Wohnfläche des Gebäudes

4. nur bei Anlagen, die im Allgemeinen nicht als die Wohnfläche des Gebäudes

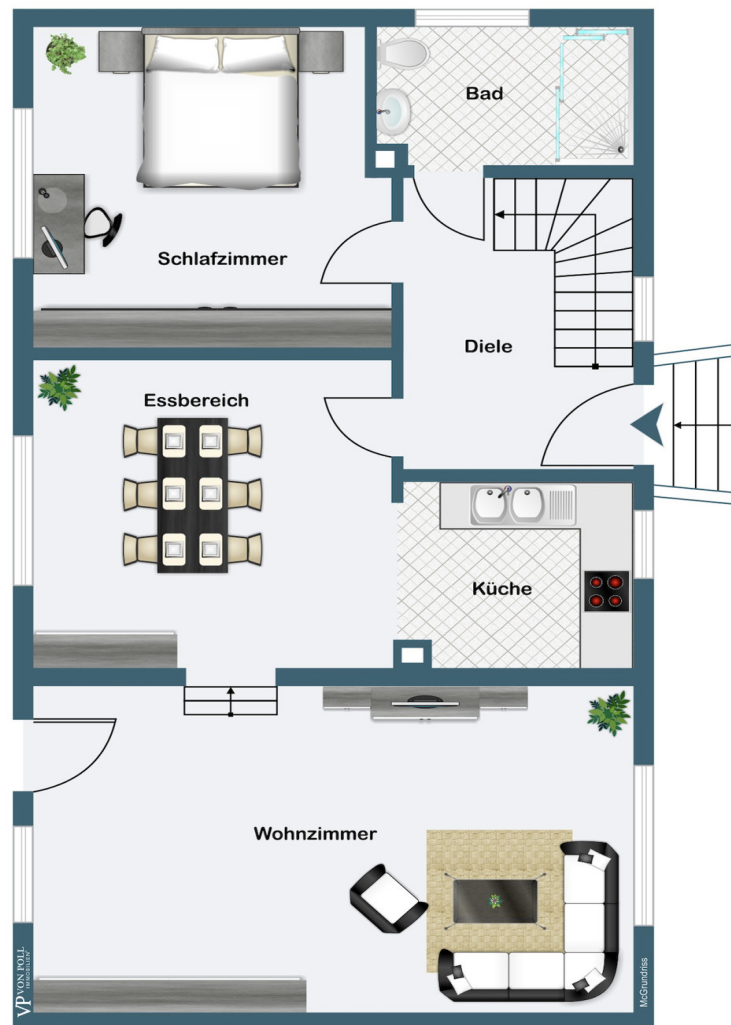
Objektnummer: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

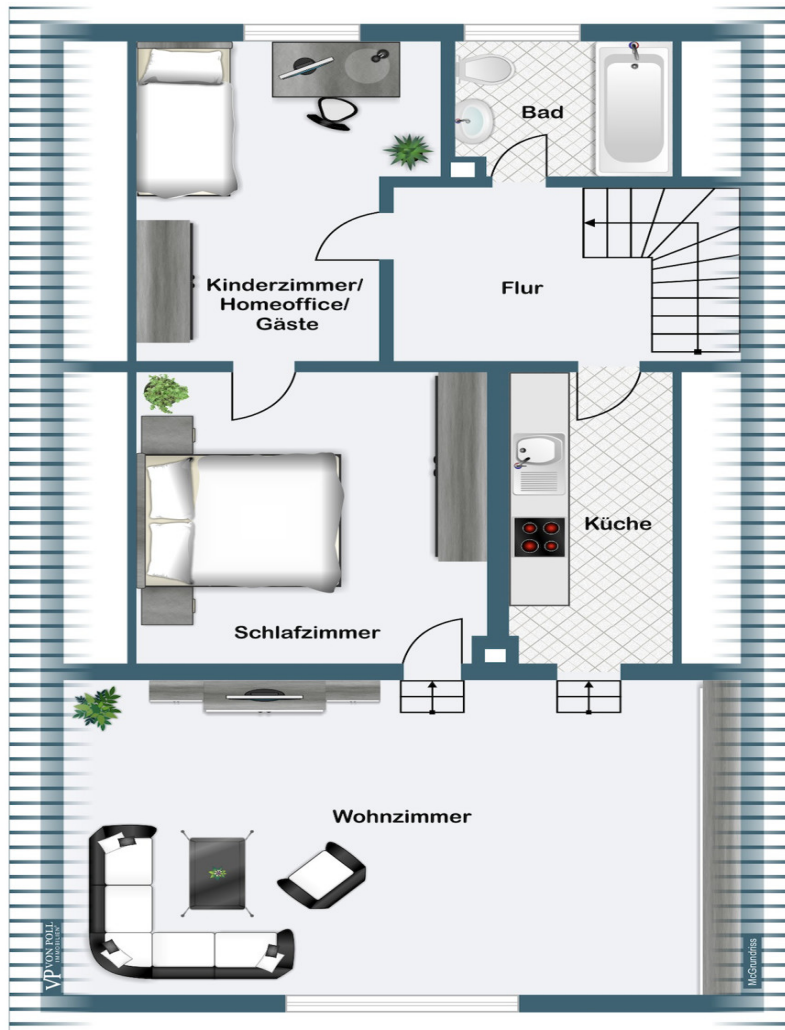
Die Immobilie

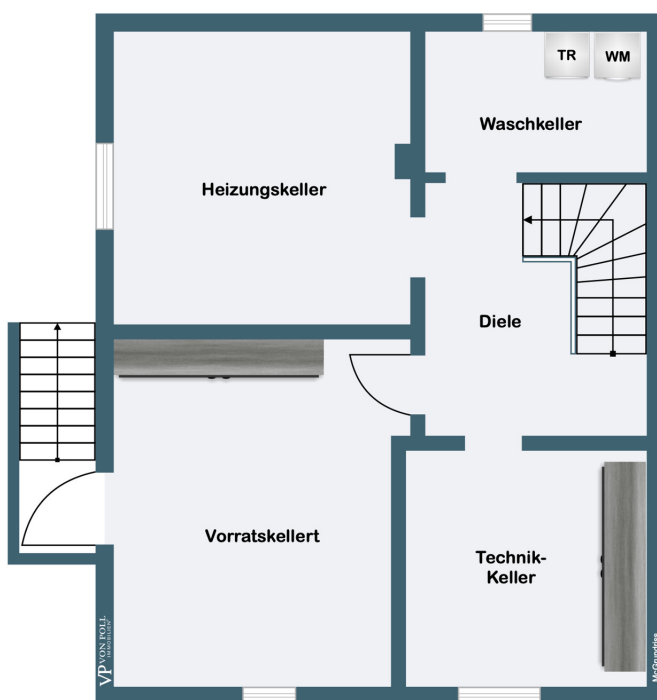


Objektnummer: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com