

Gütersloh – Friedrichsdorf

# Wohlfühlen in Friedrichsdorf – Doppelhaushälfte mit Garten in familienfreundlicher Umgebung

CODE DU BIEN: 25220046

RESERVIERT



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

PRIX D'ACHAT: 340.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 102,81 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 368 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

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

CODE DU BIEN: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## En un coup d'œil

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25220046                  |
| Surface habitable      | ca. 102,81 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | Toit en croupe            |
| Pièces                 | 4                         |
| Chambres à coucher     | 3                         |
| Salles de bains        | 1                         |
| Année de construction  | 1985                      |
| Place de stationnement | 1 x Garage                |

|                              |                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 340.000 EUR                                                                         |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                                    |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises           |
| Modernisation / Rénovation   | 2023                                                                                |
| État de la propriété         | Bon état                                                                            |
| Technique de construction    | massif                                                                              |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

CODE DU BIEN: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Informations énergétiques

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                     | Gaz                  |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 10.04.2027           |
| Source d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification énergétique                                | Certificat de performance<br>énergétique |
| Consommation finale d'énergie                            | 150.80 kWh/m²a                           |
| Classement énergétique                                   | E                                        |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1985                                     |

CODE DU BIEN: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

# La propriété



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. November 2013

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      **Registriernummer** <sup>2</sup>      NW-2017-01258938      **3**

**Energieverbrauch**  
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **150,8 kWh/(m²·a)**  
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes **185,9 kWh/(m²·a)**

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** **150,8 kWh/(m²·a)**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum von | bis        | Energetische Qualität | Primärenergiefaktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klimafaktor |
|--------------|------------|-----------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| 14.09.2012   | 30.09.2016 | Erläut. E             | 1,10                | 64020                  | 9171                    | 55847                | 1,08        |
|              |            |                       |                     |                        |                         |                      |             |
|              |            |                       |                     |                        |                         |                      |             |
|              |            |                       |                     |                        |                         |                      |             |
|              |            |                       |                     |                        |                         |                      |             |

**Vergleichswerte Endenergie**

| A | B  | C  | D  | E   | F   | G   | H   |
|---|----|----|----|-----|-----|-----|-----|
| 1 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 |

Die Maßzahl stellt Vergleichswerte basierend auf Gebäuden, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude erzeugt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A<sub>G</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Wohnobjekts oder eines Gebäudes wird insbesondere wegen der Witterungsrisse und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises  
ggemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. November 2013

<sup>4</sup> siehe Fußnote 4 auf Seite 1 des Energieausweises  
ggemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. November 2013

CODE DU BIEN: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Büro: 05241 - 211 99 90

Wohlfühlen in Friedrichsdorf – Doppelhaushälfte mit Garten in familienfreundlicher Umgebung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1986 befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Friedrichsdorf und bietet mit ca. 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einem ca. 369 m<sup>2</sup> großen Grundstück das perfekte Zuhause für Sie! Mit insgesamt vier gut geschnittenen Zimmern und zusätzlicher Nutzfläche im Spitzboden ist ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und individuelle Gestaltungsideen vorhanden.

Beim Betreten des Hauses durch den Eingangsbereich gelangen Sie in die geräumige Diele. Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der besonders in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, während der Zugang zur überdachten Terrasse und der gepflegte Garten Raum für gemeinsame Stunden im Freien schaffen – ob beim Frühstück im Grünen oder beim Spielen mit den Kindern.

Die Küche ist großzügig geschnitten und liegt separat vom Wohnbereich. Abgerundet wird die Etage durch das Tageslicht-Gäste-WC mit der Heizung aus dem Jahre 2005.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Eines der Zimmer bietet direkten Zugang zu einem Balkon mit Blick ins Grüne. Von diesem Raum gelangen Sie bequem in den Spitzboden - mit zusätzlicher Nutzfläche. Das Badezimmer ist sowohl mit Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet und bietet somit vollen Komfort für die ganze Familie.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vollkeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie einer Garage mit einem Stellplatz. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung der Marke Brötje aus dem Jahr 2005.

Ein perfektes Zuhause für die ganze Familie in ruhiger und begehrter Lage von Gütersloh-Friedrichsdorf!

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen!

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: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Détails des commodités

### AUF EINEN BLICK

- Baujahr 1986
- Grundstück ca. 369,00 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 103,00 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- zusätzliche Nutzfläche im Spitzboden
- Eingangsbereich
- Küche inklusive Einbauküche
- Wohn-Esszimmer mit Kamin
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Balkon
- teilweise elektrische Rollläden
- überdachter Terrassenbereich
- liebevoll angelegter Garten
- Vollkeller
- Gasheizung, 2005 (Brötje)
- Garage mit 1 Stellplatz

### AUFTEILUNG

#### ERDGESCHOSS:

- Diele
- Gäste-WC
- Küche
- Wohn-Essbereich mit Kamin
- überdachte Außenterrasse
- Garage

#### DACHGESCHOSS:

- 1 Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer (eins davon mit Balkon und Zugang zum Spitzboden)
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne

#### SPITZBODEN:

- zusätzliche Nutzfläche

#### KELLERGESCHOSS:

- Hobbyraum
- Vorratsraum
- Wasch- und Trockenraum

CODE DU BIEN: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Tout sur l'emplacement

Friedrichsdorf gehört zur Stadt Gütersloh und grenzt an die 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: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.4.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 150.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

### 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.

CODE DU BIEN: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Contact

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

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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