Gütersloh – Friedrichsdorf

Großzügig & moderne Doppelhaushälfte in Sackgassenlage von Gütersloh-Friedrichsdorf

CODE DU BIEN: 25220034

www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 519.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 160,94 m² • **PIÈCES:** 5 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 362 m²

CODE DU BIEN: 25220034 - 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: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220034
Surface habitable	ca. 160,94 m²
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	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	20.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	106.30 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Julian Daut & Laura Stolke Tel.: 05241 - 21 19 99 0 Großzügig & moderne Doppelhaushälfte in Sackgassenlage von Gütersloh-Friedrichsdorf Lassen Sie sich begeistern von diesem Objekt mit einem schönen Garten und zusätzlicher Wohnfläche! Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen ein stilvolles und komfortables Zuhause in einer gehobenen Ausstattung. Die Immobilie wurde im Jahr 2002 auf einem ca. 362 m² großen Grundstück errichtet. Die Wohnfläche erstreckt sich über ca. 160 m², aufgeteilt auf 5 Zimmer. Zur weiteren Ausstattung gehören elektrische Rollläden und ein Vollkeller. Das Erdgeschoss: Der überdachte Eingangsbereich führt Sie in den hellen Dielenbereich mit einem Tageslicht-Gäste-WC. Des Weiteren ist der Garderobenbereich bereits mit einem praktischen Einbauschrank für Sie ausgestattet. Durch die offene Raumgestaltung gelangen Sie von der Einbauküche mit E-Geräten und einer Sitzecke in den großzügigen Wohn-Essbereich mit einem Erker. 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, welche mit einer elektrischen Markise ausgestattet ist. Das gesamte Erdgeschoss verfügt zudem über eine Fußbodenheizung und einen Mamorfliesenboden. Das Dachgeschoss: Hier erwarten Sie 3 Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer mit Tageslicht, einer Dusche und einer Wanne. Hinzu kommt ein Handtuchtrockner und eine Fußbodenheizung. Entscheiden Sie wer hier welches Zimmer bezieht. Spitzboden: Im ausgebauten Spitzboden mit einer Höhe von 3,50m befindet sich zusätzliche Wohnfläche und ein Tageslicht-Bad mit einer Dusche. Die perfekte Fläche für ein Jugendzimmer oder einen großzügigen Home-Office-Bereich? Das Kellergeschoss: Vorhanden sind ein Heizungs- und Technikraum mit einer neuen Gasheizung aus 2023, zwei Vorratskellerräume und ein Wasch- und Trockenraum, welche Ihnen genügend Stauraum bieten. Auch für Ihren "Fuhrpark" ist gesorgt: Es steht Ihnen ein Carport und ein Fahrradschuppen zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Détails des commodités

Das dürfen Sie erwarten
- Baujahr 2002
- Grundstück ca. 362,00 m²
- Wohnfläche ca. 160,94 m²
- massive Klinkerbauweise
- 5 Zimmer
- überdachter Eingangsbereich
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im Bad
- heller Dielenbereich mit praktischen Einbauschränken
- offene Einbauküche mit E-Geräten
- Wohn-Esszimmer mit Kamin, Erker und Außenzugang
- Gäste-WC mit Tageslicht
- 2 Tageslichtbäder mit Badewanne und Dusche
- ausgebautes Dachgeschoss inklusive eines Badezimmers
- Balkon
- elektrische Rollläden
- teilüberdachter Terrassenbereich mit elektrischer Markise
- liebevoll angelegter Garten mit Blick ins Naturschutzgebiet
- Hausbrunnen zur Gartenbewässerung
- gefliester Vollkeller
- Gasheizung, 2023 erneuert
- Carport mit 1 Stellplatz und Fahrradschuppen

CODE DU BIEN: 25220034 - 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: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 106.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Contact

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

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3 Gütersloh
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com