

Gütersloh – Friedrichsdorf

Großzügig & moderne Doppelhaushälfte in Sackgassenlage von Gütersloh-Friedrichsdorf

VP azonosító: 25220034



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 519.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160,94 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 362 m²

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Áttekintés

VP azonosító	25220034
Hasznos lakótér	ca. 160,94 m ²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	5
Hálószobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	2002
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló

Vételár	519.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	2023
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végső energiafogyasztás	106.30 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.03.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	2002

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Az els? benyomás

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 Einbauschränk 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 Marmorfliesenboden. Das Dachgeschoss: Hier erwarten Sie 3 Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer mit Tageslicht, einer Dusche und einer Wanne. Hinzu kommt ein Handtuchrockner 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.

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Minden a helyszínr?!

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: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Philipp Schremmer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com