

Gütersloh-Friedrichsdorf

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

VP azonosító: 25220032



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 425.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 130 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 708 m²

VP azonosító: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

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

VP azonosító: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Áttekintés

VP azonosító	25220032
Hasznos lakótér	ca. 130 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	6
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1958
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs

Vételár	425.000 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: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	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: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Az ingatlan



VP azonosító: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Az ingatlan

ENERGIEWEIS

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

für Wohnungsbau
18. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierummer: NW-2025-005624338

Energiebedarf

Trreibhausgasemissionen 67,2 kg CO₂-Äquivalent (t/m² a)

Endergiebedarf des Gebäudes

274,2 kWh/(m² a)

364,7 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf des Gebäudes

Anforderungen gemäß § 7

Endergiebedarf **364,7 kWh/(m² a)** Anforderungswert **193,5 kWh/(m² a)**

Is-Wert **1,01 W/(m² K)** Anforderungswert **0,10 W/(m² K)**

Energetische Qualität des Gebäudes

Is-Wert **1,01 W/(m² K)** Anforderungswert **0,10 W/(m² K)**

Sonstige Wärmebrücken des Gebäudes ☐ eingehalten

Für Energieeffizienzbewertung: anerkanntes Zertifikat

☒ Nach DIN EN 15919

☒ Nach DIN EN 15919 (als Wärmebedarfszertifikat)

☒ Verrechnung nach § 50 Abs. 4 GEG

Endergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 274,2 kWh/(m² a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung, ☐ für Warmwasser

☒ Nutzung der Energie der 60-80-80-Regel gemäß § 7 Absatz 1

Veränderung im Absatz 2 oder § 6G

☒ Erfüllung der 60-80-80-Regel nach folgenden Erfordernissen:

nach § 7 Absatz 1.3.4 und in Verbindung mit § 7 Abs. 4 bis § 7 Abs. 4.3

☒ Heizenergieerzeugung (Wärmerzeuger) (§ 7 Abs. 4.1)

☒ Warmwasserversorgung (§ 7 Abs. 4.2)

☒ Stromerzeugung (§ 7 Abs. 4.3)

☒ Heizenergieerzeugung für Bivalente oder Warmwasser-derivate (§ 7 Abs. 4.4)

☒ Warmwasserversorgung (§ 7 Abs. 4.5)

☒ Stromerzeugung (§ 7 Abs. 4.6)

☒ Sonstige, wirksame Wärmeenergieerzeugung (§ 7 Abs. 4.7)

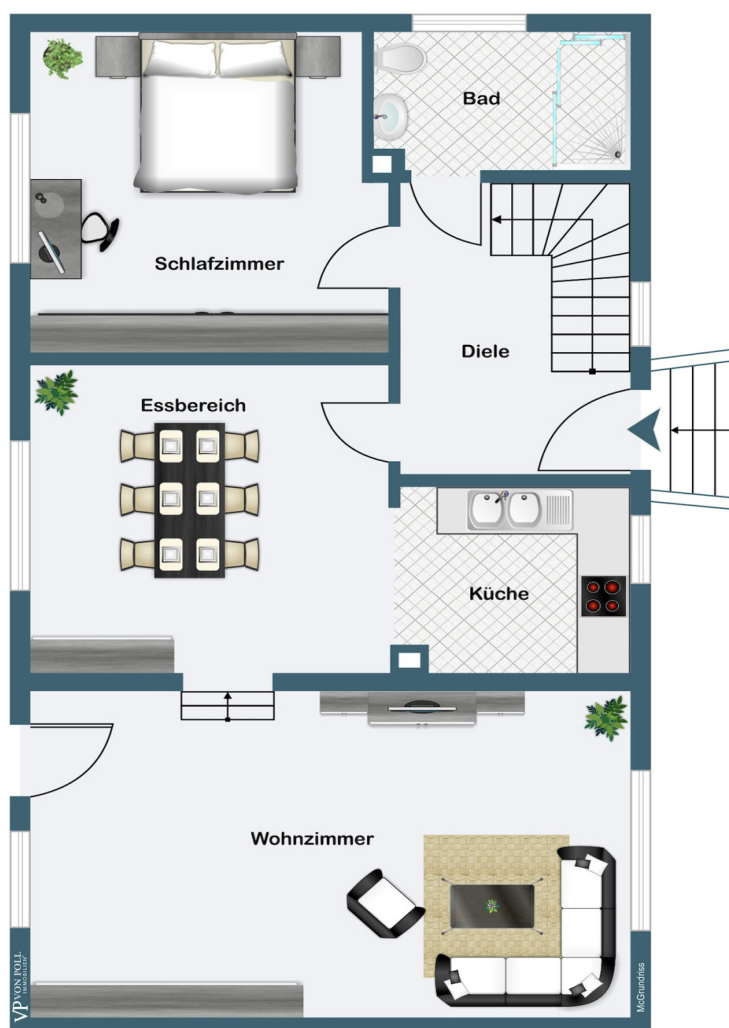
☒ Erfüllung der 60-80-80-Regel auf Grundlage einer Berechnung in

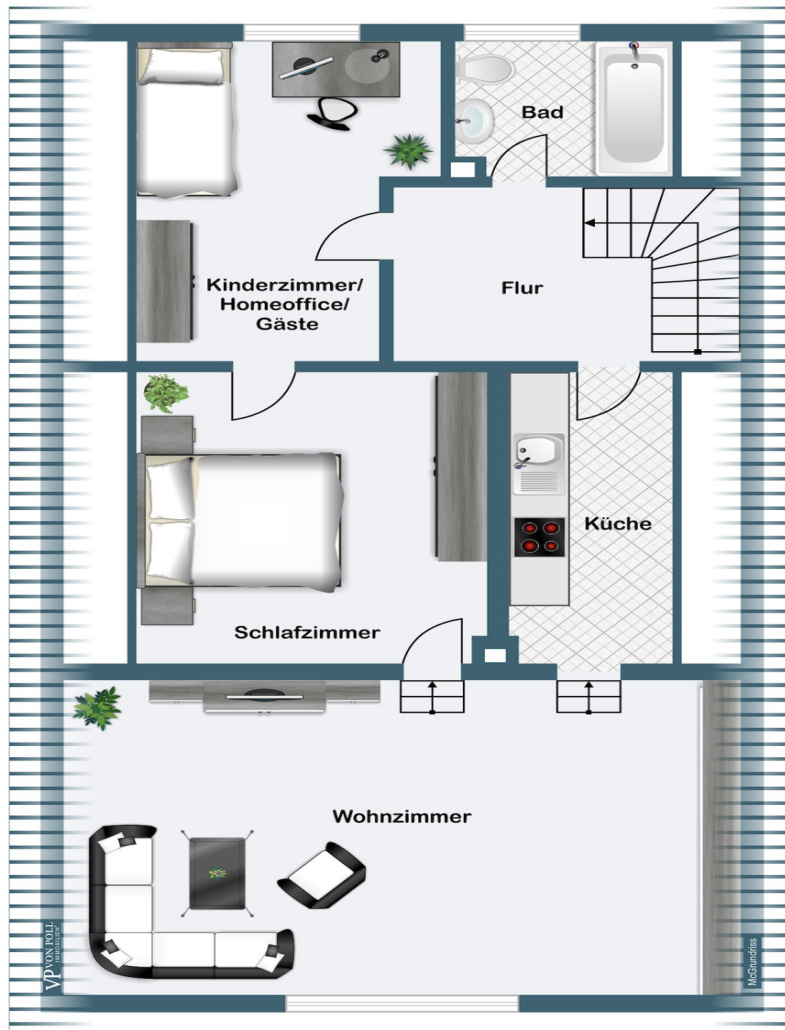
Einzelfällen nach § 7 Absatz 2 Absatz 2 Absatz 3 Absatz 4 Absatz 5 Absatz 6 Absatz 7 Absatz 8 Absatz 9 Absatz 10 Absatz 11 Absatz 12 Absatz 13 Absatz 14 Absatz 15 Absatz 16 Absatz 17 Absatz 18 Absatz 19 Absatz 20 Absatz 21 Absatz 22 Absatz 23 Absatz 24 Absatz 25 Absatz 26 Absatz 27 Absatz 28 Absatz 29 Absatz 30 Absatz 31 Absatz 32 Absatz 33 Absatz 34 Absatz 35 Absatz 36 Absatz 37 Absatz 38 Absatz 39 Absatz 40 Absatz 41 Absatz 42 Absatz 43 Absatz 44 Absatz 45 Absatz 46 Absatz 47 Absatz 48 Absatz 49 Absatz 50 Absatz 51 Absatz 52 Absatz 53 Absatz 54 Absatz 55 Absatz 56 Absatz 57 Absatz 58 Absatz 59 Absatz 60 Absatz 61 Absatz 62 Absatz 63 Absatz 64 Absatz 65 Absatz 66 Absatz 67 Absatz 68 Absatz 69 Absatz 70 Absatz 71 Absatz 72 Absatz 73 Absatz 74 Absatz 75 Absatz 76 Absatz 77 Absatz 78 Absatz 79 Absatz 80 Absatz 81 Absatz 82 Absatz 83 Absatz 84 Absatz 85 Absatz 86 Absatz 87 Absatz 88 Absatz 89 Absatz 90 Absatz 91 Absatz 92 Absatz 93 Absatz 94 Absatz 95 Absatz 96 Absatz 97 Absatz 98 Absatz 99 Absatz 100 Absatz 101 Absatz 102 Absatz 103 Absatz 104 Absatz 105 Absatz 106 Absatz 107 Absatz 108 Absatz 109 Absatz 110 Absatz 111 Absatz 112 Absatz 113 Absatz 114 Absatz 115 Absatz 116 Absatz 117 Absatz 118 Absatz 119 Absatz 120 Absatz 121 Absatz 122 Absatz 123 Absatz 124 Absatz 125 Absatz 126 Absatz 127 Absatz 128 Absatz 129 Absatz 130 Absatz 131 Absatz 132 Absatz 133 Absatz 134 Absatz 135 Absatz 136 Absatz 137 Absatz 138 Absatz 139 Absatz 140 Absatz 141 Absatz 142 Absatz 143 Absatz 144 Absatz 145 Absatz 146 Absatz 147 Absatz 148 Absatz 149 Absatz 150 Absatz 151 Absatz 152 Absatz 153 Absatz 154 Absatz 155 Absatz 156 Absatz 157 Absatz 158 Absatz 159 Absatz 160 Absatz 161 Absatz 162 Absatz 163 Absatz 164 Absatz 165 Absatz 166 Absatz 167 Absatz 168 Absatz 169 Absatz 170 Absatz 171 Absatz 172 Absatz 173 Absatz 174 Absatz 175 Absatz 176 Absatz 177 Absatz 178 Absatz 179 Absatz 180 Absatz 181 Absatz 182 Absatz 183 Absatz 184 Absatz 185 Absatz 186 Absatz 187 Absatz 188 Absatz 189 Absatz 190 Absatz 191 Absatz 192 Absatz 193 Absatz 194 Absatz 195 Absatz 196 Absatz 197 Absatz 198 Absatz 199 Absatz 200 Absatz 201 Absatz 202 Absatz 203 Absatz 204 Absatz 205 Absatz 206 Absatz 207 Absatz 208 Absatz 209 Absatz 210 Absatz 211 Absatz 212 Absatz 213 Absatz 214 Absatz 215 Absatz 216 Absatz 217 Absatz 218 Absatz 219 Absatz 220 Absatz 221 Absatz 222 Absatz 223 Absatz 224 Absatz 225 Absatz 226 Absatz 227 Absatz 228 Absatz 229 Absatz 230 Absatz 231 Absatz 232 Absatz 233 Absatz 234 Absatz 235 Absatz 236 Absatz 237 Absatz 238 Absatz 239 Absatz 240 Absatz 241 Absatz 242 Absatz 243 Absatz 244 Absatz 245 Absatz 246 Absatz 247 Absatz 248 Absatz 249 Absatz 250 Absatz 251 Absatz 252 Absatz 253 Absatz 254 Absatz 255 Absatz 256 Absatz 257 Absatz 258 Absatz 259 Absatz 260 Absatz 261 Absatz 262 Absatz 263 Absatz 264 Absatz 265 Absatz 266 Absatz 267 Absatz 268 Absatz 269 Absatz 270 Absatz 271 Absatz 272 Absatz 273 Absatz 274 Absatz 275 Absatz 276 Absatz 277 Absatz 278 Absatz 279 Absatz 280 Absatz 281 Absatz 282 Absatz 283 Absatz 284 Absatz 285 Absatz 286 Absatz 287 Absatz 288 Absatz 289 Absatz 290 Absatz 291 Absatz 292 Absatz 293 Absatz 294 Absatz 295 Absatz 296 Absatz 297 Absatz 298 Absatz 299 Absatz 300 Absatz 301 Absatz 302 Absatz 303 Absatz 304 Absatz 305 Absatz 306 Absatz 307 Absatz 308 Absatz 309 Absatz 310 Absatz 311 Absatz 312 Absatz 313 Absatz 314 Absatz 315 Absatz 316 Absatz 317 Absatz 318 Absatz 319 Absatz 320 Absatz 321 Absatz 322 Absatz 323 Absatz 324 Absatz 325 Absatz 326 Absatz 327 Absatz 328 Absatz 329 Absatz 330 Absatz 331 Absatz 332 Absatz 333 Absatz 334 Absatz 335 Absatz 336 Absatz 337 Absatz 338 Absatz 339 Absatz 340 Absatz 341 Absatz 342 Absatz 343 Absatz 344 Absatz 345 Absatz 346 Absatz 347 Absatz 348 Absatz 349 Absatz 350 Absatz 351 Absatz 352 Absatz 353 Absatz 354 Absatz 355 Absatz 356 Absatz 357 Absatz 358 Absatz 359 Absatz 360 Absatz 361 Absatz 362 Absatz 363 Absatz 364 Absatz 365 Absatz 366 Absatz 367 Absatz 368 Absatz 369 Absatz 370 Absatz 371 Absatz 372 Absatz 373 Absatz 374 Absatz 375 Absatz 376 Absatz 377 Absatz 378 Absatz 379 Absatz 380 Absatz 381 Absatz 382 Absatz 383 Absatz 384 Absatz 385 Absatz 386 Absatz 387 Absatz 388 Absatz 389 Absatz 390 Absatz 391 Absatz 392 Absatz 393 Absatz 394 Absatz 395 Absatz 396 Absatz 397 Absatz 398 Absatz 399 Absatz 400 Absatz 401 Absatz 402 Absatz 403 Absatz 404 Absatz 405 Absatz 406 Absatz 407 Absatz 408 Absatz 409 Absatz 410 Absatz 411 Absatz

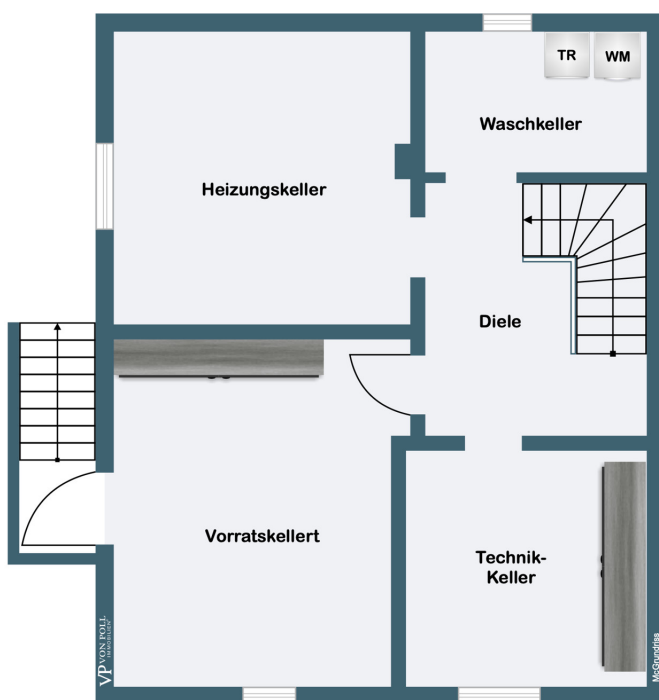


VP azonosító: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Alaprajzok







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

VP azonosító: 25220032 - 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 begrüßt Sie ein freundlicher Garderobenbereich, von dem Sie in das helle Wohnzimmer mit Kamin und dem Zugang zu der Terrasse und zum Garten gelangen. Die offene Küche mit angrenzendem Esszimmer bietet ausreichend Raum für die ganze Familie, während das Elternschlafzimmer Ruhe und Privatsphäre garantiert. Ein modern gestaltetes Bad mit ebenerdiger Dusche erleichtert den Alltag. 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: 25220032 - 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

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: 25220032 - 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: 25220032 - 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 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.

VP azonosító: 25220032 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com