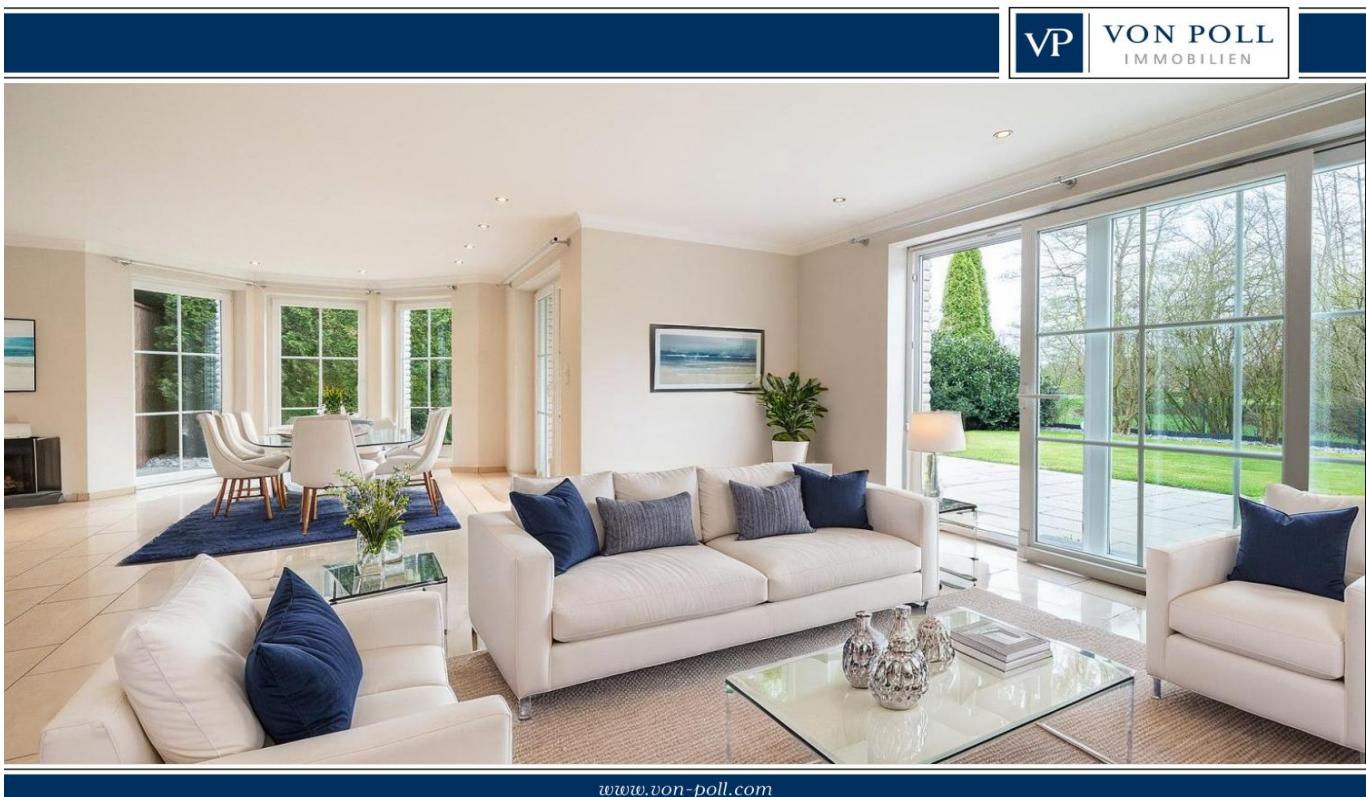


Gütersloh – Friedrichsdorf

# Your dream of owning your own home in GT-Friedrichsdorf | stylish semi-detached house with approx. 161 m<sup>2</sup> of living space

*Property ID: 25220034*



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

**PURCHASE PRICE: 519.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160,94 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 362 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## At a glance

Property ID	25220034	Purchase Price	519.000 EUR
Living Space	ca. 160,94 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2002		
Type of parking	1 x Car port		

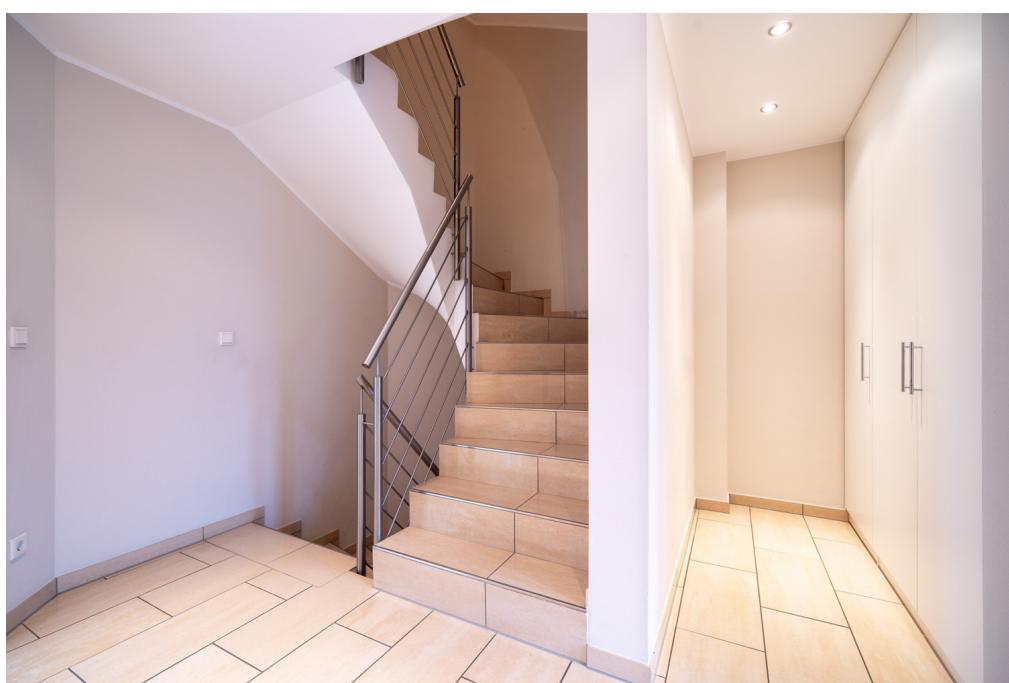
Property ID: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	106.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.03.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## The property



Property ID: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## The property



Property ID: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## The property



Property ID: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## The property



Property ID: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## The property



Property ID: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## The property



Property ID: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## A first impression

This property is presented to you by: Julian Daut & Laura Stolke Tel.: +49 5241 21 19 99 0 Your dream of owning a home in GT-Friedrichsdorf | Stylish semi-detached house with approx. 161 m<sup>2</sup> of living space. Built in 2002 on a plot of approx. 362 m<sup>2</sup>, the living space comprises approx. 161 m<sup>2</sup> spread across five versatile rooms. Modern, bright, and inviting – this semi-detached house in a quiet cul-de-sac in Friedrichsdorf will make you feel at home from the very first moment. Even the covered entrance area greets you with a friendly welcome. Features such as electric roller shutters will add contemporary comfort to your everyday life. Behind the front door, an airy hallway opens up, where a practical built-in wardrobe provides ample storage. A glimpse into the spacious living and dining area with a bay window and fireplace will delight you. Here, the aroma of freshly cooked meals from the open-plan fitted kitchen mingles with the cozy flicker of the fire, while floor-to-ceiling windows offer a view of the garden, which borders directly onto a verdant nature reserve. The living and dining area opens directly onto the spacious terrace, which, thanks to its electric awning, invites you to linger in any weather. Underfloor heating and elegant marble tiles lend the entire ground floor a touch of luxury and ensure a pleasantly warm ambiance on cooler days. The combination of elegant surfaces and sophisticated technology makes every movement within the house a pure pleasure. Upstairs, three bedrooms await you, flooded with light through large windows and offering both privacy and tranquility – one of them featuring a small bay window and access to a balcony. The bright bathroom with shower, bathtub, and towel warmer completes the living space and becomes a retreat for relaxing moments of well-being. Whether you choose a master suite, a quiet retreat, or children's rooms, the choice is entirely yours. A real bonus is the finished attic with its approximately 3.5-meter-high ceilings and its own bright bathroom. Whether as a teenager's retreat, a creative home office, or a play paradise for little adventurers – this flexibly usable space creates room for your ideas and lends your home a very special touch. The full basement offers ample storage space for the heating system (gas boiler installed in 2023), storage rooms, and laundry facilities. Your vehicles are safe and secure: a carport and bicycle shed provide sheltered parking. Please understand that only written inquiries with a complete address and telephone number can be processed. A viewing can only take place with proof of financing. Should you require assistance with this, we would be happy to put you in touch with our colleagues at VON POLL FINANCE.

Property ID: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Details of amenities

Das dürfen Sie erwarten

- Baujahr 2002
- Grundstück ca. 362,00 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 160,94 m<sup>2</sup>
- massive Klinkerbauweise
- 5 Zimmer
- überdachter Eingangsbereich
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss & 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
- ausgebauter Spitzboden 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

### ERDGESCHOSS

- Dielenbereich
- Garderobe mit Einbauschränken
- Tageslicht-Gäste-WC
- Einbauküche mit E-Geräten und Sitzecke
- Wohn-Essbereich mit Kamin
- Terrassen- und Gartenzugang

### DACHGESCHOSS

- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Wanne, Dusche und Fußbodenheizung

### SPITZBODEN

- 1 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche

### KELLERGESCHOSS

- Heizungskeller/Technik
- 2 Vorratskeller
- Wasch- und Trockenkeller

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.

**Property ID: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## All about the location

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.

Property ID: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 106.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

**Property ID: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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