

Gütersloh - Friedrichsdorf

Friedrichsdorfer Idylle: Großzügiges Einfamilienhaus mit tollem Garten

Property ID: 26220012



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 122 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 853 m²

Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

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

Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

At a glance

Property ID	26220012	Purchase Price	385.000 EUR
Living Space	ca. 122 m ²	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2013
Rooms	5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1968		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	330.80 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	18.02.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

The property



Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

The property



Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

The property



Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

The property



Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

The property



Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

The property



Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

The property



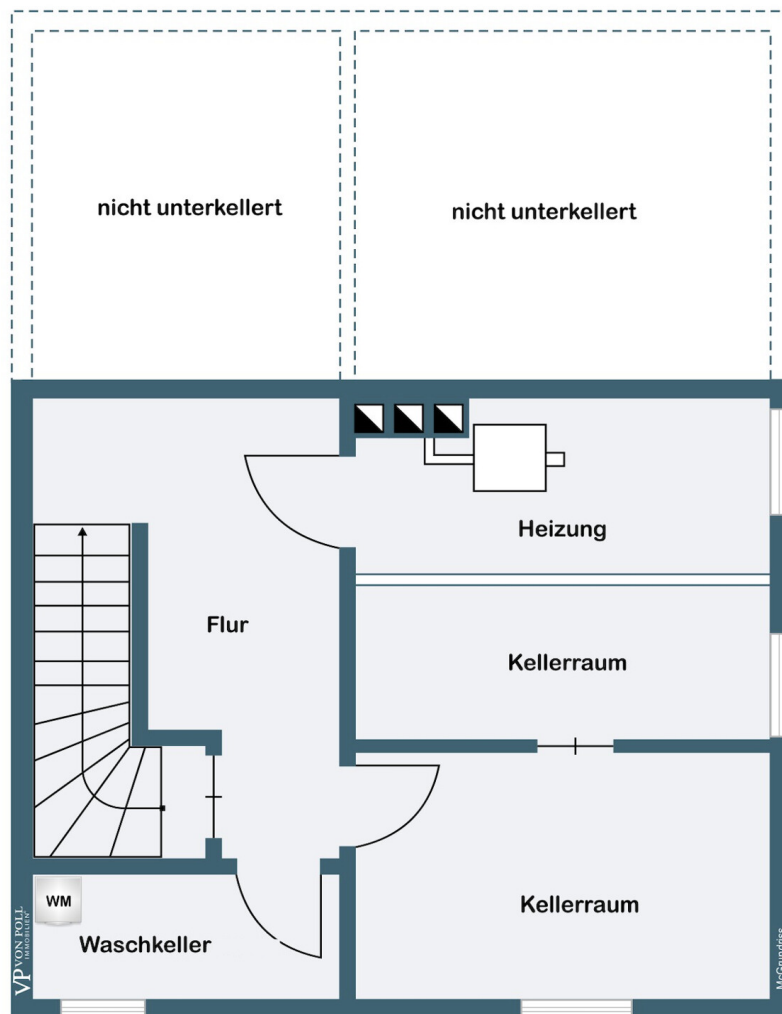
Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

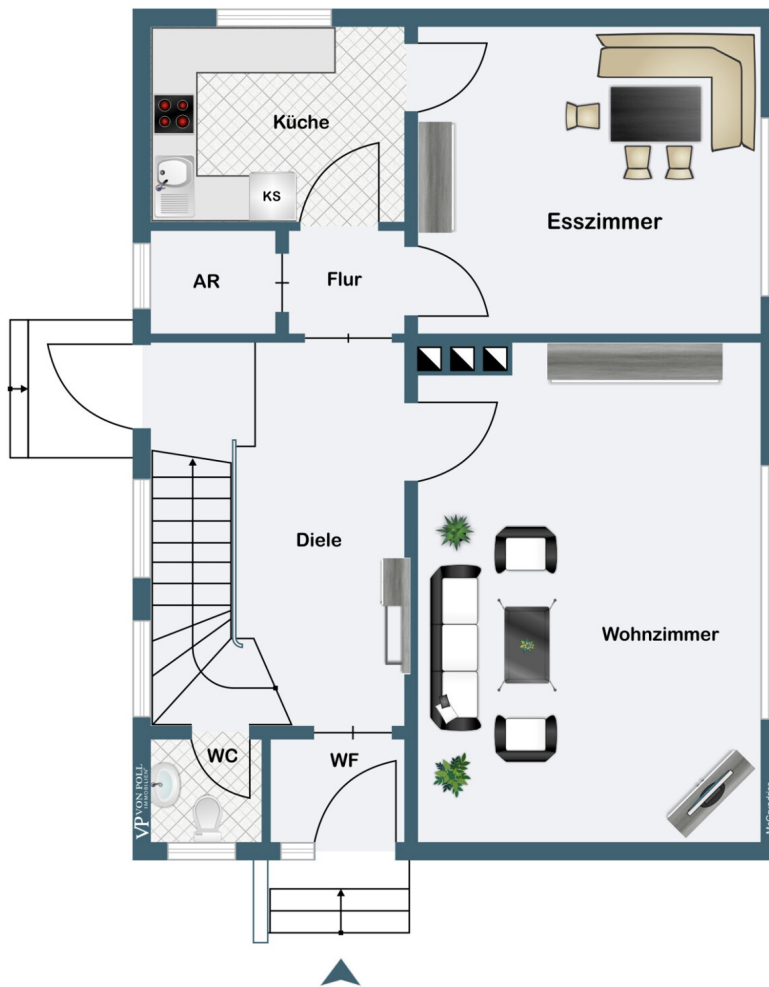
The property

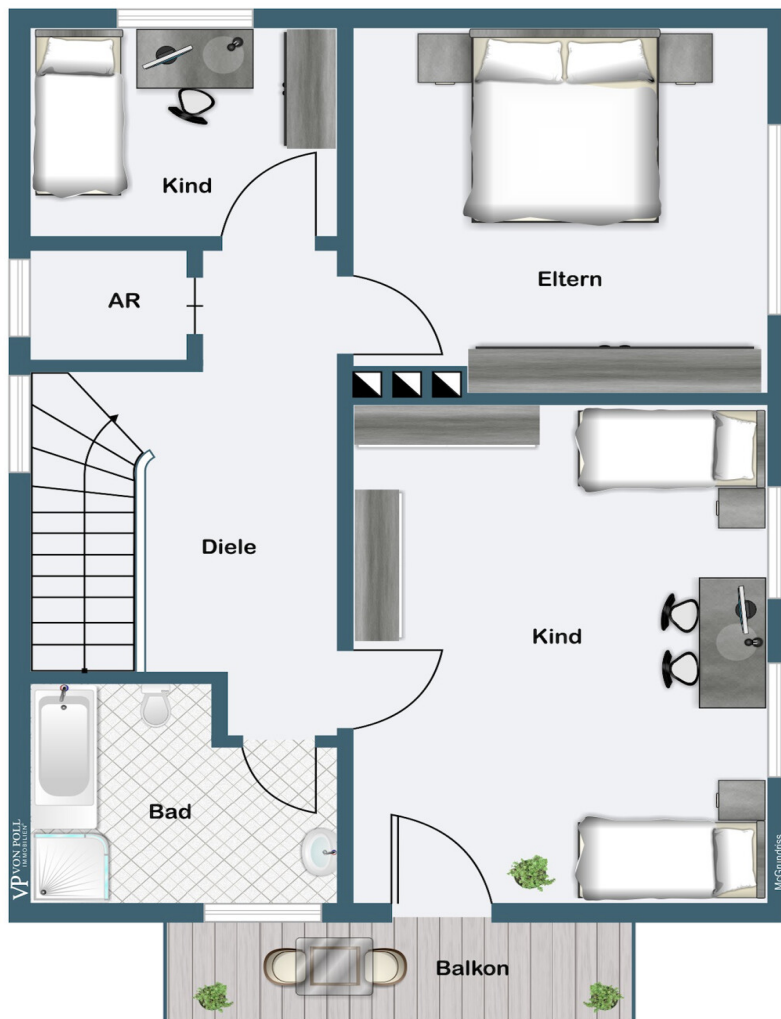


Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

A first impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Alexander Klimitz & Laura Stolke

Büro: 05241 - 211 99 90

Friedrichsdorfer Idylle: Großzügiges Einfamilienhaus mit tollem Garten

Dieses im Jahr 1968 errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch seine begehrte, zentrumsnahe und zugleich familienfreundliche Lage sowie durch ein weitläufiges Grundstück von ca. 853 m², das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum zur persönlichen Entfaltung bietet.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 122 m², die sich in einem klar strukturierten und nahezu identischen Grundriss auf Erd- und Obergeschoss verteilt. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ideale Voraussetzungen für das komfortable Wohnen einer Familie.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Flurbereich, von dem diskret das Gäste-WC links abgeht. Während sich zur rechten Seite das helle Wohnzimmer und das angrenzende Esszimmer als Herzstück des Hauses entfalten, folgen darauf die Küche und ein kleiner Hauswirtschaftsraum.

Ein besonderer Pluspunkt ist der direkte Zugang zum hinteren Gartenbereich, der bequem über den Hausflur erreichbar ist und den Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbindet.

Viel Raum für die Familie: Das Obergeschoss beherbergt neben einem geräumigen Vollbad mit viel natürlichem Licht drei vielseitig nutzbare Zimmer. Das potenzielle

Elternschlafzimmer besticht durch seinen Austritt auf den Balkon. Ein weiteres großes Schlafzimmer sowie ein drittes, etwas kompakteres Zimmer vervollständigen das Raumangebot und bieten perfekte Bedingungen für Kinder oder Hobbys. Ein kleiner, praktischer Abstellraum sorgt zudem für wertvolle Staufläche direkt auf der Wohnebene.

Über die Bodeneinschubtreppe gelangen Sie auf den Spitzboden.

Der großzügige Garten ist pflegeleicht angelegt und erstreckt sich sowohl vor als auch hinter dem Haus. Hier finden Sie ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltungsideen – ob Spielbereich für Kinder, gemütliche Terrasse oder grünes Refugium.

Zusätzliche Nutzflächen stehen im Teilkeller zur Verfügung, der vielseitige Abstell- und Lagermöglichkeiten bietet.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Garagen sowie weitere Stellplätze in der Einfahrt.

Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten und der Telefonnummer bearbeitet werden.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

Details of amenities

AUF EINEN BLICK

- Einfamilienhaus in zentraler Wohnlage
- Grundstück ca. 853 m²
- Wohnfläche ca. 122 m²
- Betondecken
- Glasfaseranschluss bereits vorhanden
- Gasbrennwerttherme aus 2013
- 5 Zimmer
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- 1 Gäste-WC mit Tageslicht
- 1 Einbauküche mit E-Geräten
- großer Garten mit einem Terrassenbereich
- Außenkamin im Garten
- zusätzliche Ab- und Unterstellbereiche im Garten
- 4 Kellerräume
- 2 Garagen
- weitere Stellplätze auf dem Hof

AUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS

- Flur / Windfang
- Gäste-WC
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Tür zum hinteren Teil des Gartens

Obergeschoss

- Flur
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Kinderzimmer
- Kinderzimmer oder Homeoffice
- Abstellraum mit kleinem Fenster

KELLERGESCHOSS

- 4 Kellerräume
- Heizungskeller/Technik
- Wasch- und Trockenkeller
- Vorratskeller

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.

Eine originale Wohnflächenberechnung von 1968 liegt nicht vor.

Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

All about the location

Gütersloh, ein starker Standort in Ostwestfalen.

Erleben Sie diese Stadt als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsstandort.

Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung.

Die ansässigen Unternehmen stellen rund 46.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann, Tönnies, Beckhoff und CLAAS sind weltweit bekannt.

Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Golf, Tennis, Reiten oder Wandern stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Von hier aus können Sie eindrucksvolle Ausflüge in den nahegelegenen Teutoburger Wald, in den Gartenschaupark Rietberg, in die Flora Westfalica in Rheda-Wiedenbrück, ins Theater in Gütersloh oder in die OWL Arena in Halle (Westf.) sowie an viele andere besondere Orte machen - Entschleunigung ist hier anregend leicht!

Die naheliegenden Städte der Umgebung erreichen Sie zeitnah, in ca. 30 Minuten Bielefeld und in ca. 40 Minuten Paderborn. Die Autobahnen A2 und A 33 liegen wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das Umland. Der nächstgelegene Flughafen ist der etwa 45 Kilometer von Gütersloh entfernte Flughafen Paderborn / Lippstadt.

Das Gütersloher Stadtgebiet verfügt über ein gut ausgebautes Stadtbusnetz. Der Hauptbahnhof ist mit einer guten Verbindung an den Nah- und Fernverkehr angeschlossen.

Property ID: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

Other information

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

Immobilienpezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26220012 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com