

Gütersloh – Friedrichsdorf

## Tu sueño de tener tu propia casa en GT-Friedrichsdorf | Elegante casa adosada con aprox. 161 m<sup>2</sup> de superficie habitable

Número de propiedad: 25220034



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

PRECIO DE COMPRA: 519.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160,94 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 362 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## De un vistazo

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Número de propiedad  | 25220034                  |
| Superficie habitable | ca. 160,94 m <sup>2</sup> |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas         |
| Habitaciones         | 5                         |
| Dormitorios          | 4                         |
| Baños                | 2                         |
| Año de construcción  | 2002                      |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches      |

|                                |                                                                    |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 519.000 EUR                                                        |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                 |
| Comisión                       | Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                               |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                            |
| Método de construcción         | Sólido                                                             |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón     |

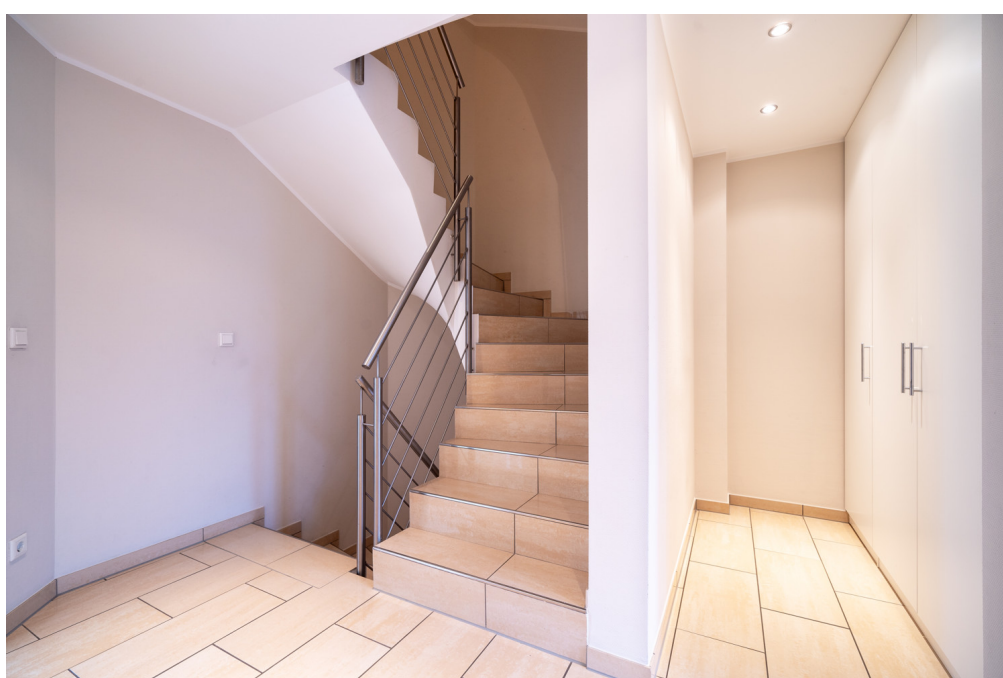
Número de propiedad: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Consumo de energía final                            | 106.30 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 20.03.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | D                      |
| Fuente de energía                   | Gas                            | Año de construcción según el certificado energético | 2002                   |

Número de propiedad: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La propiedad





Número de propiedad: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Una primera impresión

Esta propiedad es presentada por: Julian Daut y Laura Stolke Tel.: +49 5241 21 19 99 0  
Su sueño de ser propietario de una casa en GT-Friedrichsdorf | Elegante casa adosada con aprox. 161 m<sup>2</sup> de espacio habitable. Construida en 2002 en una parcela de aprox. 362 m<sup>2</sup>, la superficie habitable comprende aprox. 161 m<sup>2</sup> distribuidos en cinco estancias versátiles. Moderna, luminosa y acogedora: esta casa adosada en una tranquila calle sin salida en Friedrichsdorf le hará sentirse como en casa desde el primer momento. Incluso la zona de entrada cubierta le da la bienvenida con una cálida bienvenida.

Características como las persianas eléctricas añadirán comodidad contemporánea a su vida diaria. Tras la puerta principal, se abre un amplio pasillo, donde un práctico armario empotrado ofrece amplio espacio de almacenamiento. Un vistazo a la espaciosa sala de estar y comedor con ventanal y chimenea le deleitará. Aquí, el aroma de la comida recién hecha de la cocina americana se mezcla con el acogedor parpadeo de la chimenea, mientras que los ventanales ofrecen vistas al jardín, que linda directamente con una exuberante reserva natural. El salón-comedor se abre directamente a la espaciosa terraza, que, gracias a su toldo eléctrico, invita a relajarse en cualquier clima. La calefacción por suelo radiante y los elegantes azulejos de mármol aportan un toque de lujo a toda la planta baja y garantizan un ambiente agradable y cálido en los días más fríos. La combinación de elegantes superficies y tecnología sofisticada convierte cada movimiento dentro de la casa en un auténtico placer. En la planta superior, le esperan tres dormitorios, inundados de luz a través de grandes ventanales y que ofrecen privacidad y tranquilidad; uno de ellos cuenta con un pequeño ventanal y acceso a un balcón. El luminoso baño con ducha, bañera y toallero eléctrico completa el espacio vital y se convierte en un refugio para momentos de relax y bienestar. Ya sea que elija una suite principal, un rincón tranquilo o habitaciones infantiles, la elección es totalmente suya. Una verdadera ventaja es el ático terminado, con sus techos de aproximadamente 3,5 metros de altura y su propio y luminoso baño. Ya sea como un refugio para adolescentes, una oficina creativa en casa o un paraíso de juegos para pequeños aventureros, este espacio versátil crea espacio para tus ideas y le da a tu hogar un toque muy especial. El sótano completo ofrece amplio espacio de almacenamiento para la calefacción (caldera de gas instalada en 2023), trasteros y lavandería. Tus vehículos estarán seguros: una cochera y un cobertizo para bicicletas ofrecen aparcamiento cubierto. Ten en cuenta que solo se procesarán consultas por escrito con la dirección completa y el número de teléfono. Las visitas solo se realizarán con un comprobante de financiación. Si necesitas ayuda con esto, estaremos encantados de ponerte en contacto con nuestros compañeros de VON POLL FINANCE.



Número de propiedad: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Todo sobre la ubicación

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.



Número de propiedad: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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