Gütersloh – Friedrichsdorf

Wohlfühlen in Friedrichsdorf – Doppelhaushälfte mit Garten in familienfreundlicher Umgebung

Número de propiedad: 25220046

PRECIO DE COMPRA: 340.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 102,81 m² • **HABITACIONES:** 4 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 368 m²

Número de propiedad: 25220046 - 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: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25220046
Superficie habitable	ca. 102,81 m²
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1985
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	340.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	10.04.2027
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	150.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1985

Número de propiedad: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

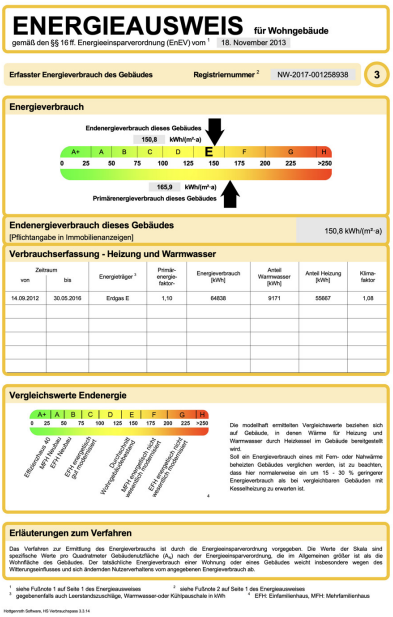
La propiedad

Número de propiedad: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propiedad



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer [2] NW-2017-001258938 — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 150,8 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

165,9 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 150,8 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger [3]	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
14.09.2012	30.05.2016	Erdgas E	1,10	64838	9171	55667	1,08

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 | EFH Neubau | EFH Neubau | EFH energieeinsparverordnung gut modernisiert | Durchschnitt Wohngebäudebestand | MFH energieeinsparverordnung wesentlich modernisiert | EFH energieeinsparverordnung wesentlich modernisiert [4]

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hottgenroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.14

Número de propiedad: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propiedad

Número de propiedad: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Una primera impresión

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Julian Daut & Laura Stolke
Büro: 05241 - 211 99 90

Wohlfühlen in Friedrichsdorf – Doppelhaushälfte mit Garten in familienfreundlicher Umgebung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1986 befindet sich in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Friedrichsdorf und bietet mit ca. 103 m² Wohnfläche sowie einem ca. 369 m² großen Grundstück das perfekte Zuhause für Sie! Mit insgesamt vier gut geschnittenen Zimmern und zusätzlicher Nutzfläche im Spitzboden ist ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und individuelle Gestaltungsideen vorhanden.

Beim Betreten des Hauses durch den Eingangsbereich gelangen Sie in die geräumige Diele. Der Mittelpunkt des Hauses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin, der besonders in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht, während der Zugang zur überdachten Terrasse und der gepflegte Garten Raum für gemeinsame Stunden im Freien schaffen – ob beim Frühstück im Grünen oder beim Spielen mit den Kindern.
Die Küche ist großzügig geschnitten und liegt separat vom Wohnbereich. Abgerundet wird die Etage durch das Tageslicht-Gäste-WC mit der Heizung aus dem Jahre 2005.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Zimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Eines der Zimmer bietet direkten Zugang zu einem Balkon mit Blick ins Grüne. Von diesem Raum gelangen Sie bequem in den Spitzboden - mit zusätzlicher Nutzfläche. Das Badezimmer ist sowohl mit Dusche als auch mit einer Badewanne ausgestattet und bietet somit vollen Komfort für die ganze Familie.

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Vollkeller mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie einer Garage mit einem Stellplatz. Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung der Marke Brötje aus dem Jahr 2005.

Ein perfektes Zuhause für die ganze Familie in ruhiger und begehrter Lage von Gütersloh-Friedrichsdorf!

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen!

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.

Número de propiedad: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Detalles de los servicios

AUF EINEN BLICK
- Baujahr 1986
- Grundstück ca. 369,00 m²
- Wohnfläche ca. 103,00 m²
- 4 Zimmer
- zusätzliche Nutzfläche im Spitzboden
- Eingangsbereich
- Küche inklusive Einbauküche
- Wohn-Esszimmer mit Kamin
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Balkon
- teilweise elektrische Rollläden
- überdachter Terrassenbereich
- liebevoll angelegter Garten
- Vollkeller
- Gasheizung, 2005 (Brötje)
- Garage mit 1 Stellplatz

AUFTEILUNG

ERDGESCHOSS:
- Diele
- Gäste-WC
- Küche
- Wohn-Essbereich mit Kamin
- überdachte Außenterrasse
- Garage

DACHGESCHOSS:
- 1 Schlafzimmer
- 2 Kinderzimmer (eins davon mit Balkon und Zugang zum Spitzboden)
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne

SPITZBODEN:
- zusätzliche Nutzfläche

KELLERGESCHOSS:
- Hobbyraum
- Vorratsraum
- Wasch- und Trockenraum

Número de propiedad: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Todo sobre la ubicación

Friedrichsdorf gehört zur Stadt Gütersloh und grenzt an die 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: 25220046 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.4.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 150.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Número de propiedad: 25220046 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com