

Gütersloh – Friedrichsdorf

Réalisez votre rêve d'acquérir une maison à GT-Friedrichsdorf | Élégante maison jumelée d'environ 161 m² de surface habitable

CODE DU BIEN: 25220034



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 519.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160,94 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 362 m²

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220034
Surface habitable	ca. 160,94 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	519.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	20.03.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	106.30 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Une première impression

Ce bien vous est présenté par : Julian Daut & Laura Stolke Tél. : +49 5241 21 19 99 0

Réalisez votre rêve d'acquérir une maison à GT-Friedrichsdorf | Élégante maison jumelée d'environ 161 m² habitables. Construite en 2002 sur un terrain d'environ 362 m², elle offre une surface habitable d'environ 161 m² répartie sur cinq pièces polyvalentes. Moderne, lumineuse et accueillante, cette maison jumelée située dans une impasse tranquille de Friedrichsdorf vous séduira dès le premier instant. L'entrée couverte vous accueille chaleureusement. Des équipements tels que les volets roulants électriques apporteront un confort moderne à votre quotidien. Derrière la porte d'entrée, un hall d'entrée aéré s'ouvre sur un placard intégré pratique offrant un espace de rangement généreux. Un aperçu du spacieux séjour/salle à manger, agrémenté d'une baie vitrée et d'une cheminée, vous charmera. Ici, les arômes des plats fraîchement préparés dans la cuisine américaine équipée se mêlent au doux crépitemment du feu, tandis que les baies vitrées offrent une vue imprenable sur le jardin, qui borde une réserve naturelle verdoyante. Le séjour et la salle à manger s'ouvrent directement sur une vaste terrasse qui, grâce à son store électrique, invite à la détente par tous les temps. Le chauffage au sol et l'élégant carrelage en marbre confèrent au rez-de-chaussée une touche de luxe et garantissent une ambiance chaleureuse même par temps frais. L'alliance de matériaux raffinés et d'une technologie de pointe fait de chaque déplacement dans la maison un pur plaisir. À l'étage, trois chambres baignées de lumière grâce à de grandes fenêtres offrent intimité et tranquillité – l'une d'elles dispose d'une petite baie vitrée et d'un accès à un balcon. La salle de bains lumineuse, avec douche, baignoire et sèche-serviettes, complète l'espace de vie et se transforme en un havre de paix propice à la détente. Suite parentale, cocon de tranquillité ou chambres d'enfants : à vous de choisir. Un véritable atout : les combles aménagés, avec leur hauteur sous plafond d'environ 3,5 mètres et leur salle de bain lumineuse privative. Que ce soit pour créer un espace dédié aux adolescents, un bureau créatif ou une aire de jeux pour les petits aventuriers, cet espace modulable vous permettra de concrétiser vos idées et apportera une touche unique à votre maison. Le sous-sol complet offre un vaste espace de rangement pour le système de chauffage (chaudière à gaz installée en 2023), des pièces de rangement et une buanderie. Vos véhicules sont en sécurité : un abri voiture et un local à vélos offrent un stationnement couvert. Veuillez noter que seules les demandes écrites, accompagnées d'une adresse complète et d'un numéro de téléphone, pourront être traitées. Une visite ne pourra avoir lieu qu'avec une preuve de financement. Si vous avez besoin d'aide à ce sujet, nous serons ravis de vous mettre en relation avec nos collègues de VON POLL FINANCE.

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Détails des commodités

Das dürfen Sie erwarten

- Baujahr 2002
- Grundstück ca. 362,00 m²
- Wohnfläche ca. 160,94 m²
- 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.

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.3.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 106.30 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com