Gütersloh – Friedrichsdorf

Ihr Traum vom Eigenheim in GT-Friedrichsdorf | stilvolle Doppelhaushälfte mit ca. 161 m² Wohnfläche

CODE DU BIEN: 25220034

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 m²
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 énergétiquew 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

CODE DU BIEN: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Julian Daut & Laura Stolke
Tel.: 05241 - 21 19 99 0

Ihr Traum vom Eigenheim in GT-Friedrichsdorf | stilvolle Doppelhaushälfte mit ca. 161 m² Wohnfläche

Erbaut im Jahr 2002 auf einem ca. 362 m² großen Grundstück, die Wohnfläche beträgt ca. 161 m² auf fünf vielseitig nutzbaren Zimmern.

Modern, hell und zum Wohlfühlen – diese Doppelhaushälfte in ruhiger Sackgassenlage von Friedrichsdorf lädt Sie ein, sich vom ersten Moment an zuhause zu fühlen. Schon der überdachte Eingangsbereich begrüßt Sie mit einem freundlichen Willkommen.
Akzente wie elektrische Rollläden werden Ihrem Alltag zeitgemäßen Komfort schenken. Hinter der Haustür eröffnet sich eine luftige Diele, in der eine praktische Einbauschrankeinheit für Ordnung sorgt.

Ein Blick ins großzügige Wohn-Ess-Areal mit Erker und Kamin wird Sie begeistern. Hier verbindet sich der Duft frisch gekochter Speisen aus der offen gestalteten Einbauküche mit dem behaglichen Flackern des Feuers, während die bodentiefen Fenster den Blick in den Garten freigeben, der direkt an ein grünes Naturschutzgebiet grenzt.

Von dem Wohn-Essbereich geht es direkt auf die großzügige Terrasse, die dank elektrischer Markise bei jedem Wetter zum Verweilen einlädt. Bodenheizung und edle Marmorfliesen verleihen dem gesamten Erdgeschoss einen Hauch von Luxus und sorgen für ein angenehm warmes Ambiente an kühlen Tagen. Die Kombination aus eleganten Oberflächen und durchdachter Technik macht jede Bewegung im Haus zum puren Vergnügen.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, die durch große Fenster lichtdurchflutet und privat zugleich sind - eines davon mit einem kleiner Erker und Austritt. Das Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Handtuchtrockner rundet das Raumangebot ab und wird zum Rückzugsort für entspannte Wellness-Momente. Wer hier welches Zimmer bezieht, ob Elternsuite, Ruhepol oder Kinderzimmer – entscheiden Sie ganz nach Ihren Wünschen.

Ein echter Bonus ist der ausgebaute Spitzboden mit ca. 3,50 m Deckenhöhe und eigenem Tageslichtbad. Ob als Teenager-Refugium, kreatives Homeoffice oder Spielparadies für kleine Abenteurer – dieser flexibel nutzbare Raum schafft Platz für Ihre Ideen und verleiht Ihrem Zuhause eine ganz besondere Note.

Im Vollkeller finden Heizungstechnik (Gastherme 2023), Vorrats- und Waschräume ausreichend Stauraum.
Ihr Fuhrpark ist sicher: Carport und Fahrradschuppen bieten geschützte Abstellmöglichkeiten.

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.

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