

Gütersloh – Friedrichsdorf

GT-Friedrichsdorf | Ein- oder Zweifamilienhaus | 6 Zimmer | 2 Garagen | großer Garten

CODE DU BIEN: 25220032a



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 397.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 708 m²

CODE DU BIEN: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

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

CODE DU BIEN: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220032a
Surface habitable	ca. 130 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1958
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	397.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	274.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.03.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propriété



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer: NW-2025-005624338
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 87,2 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

274,2 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

354,7 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Einklassifizierung	Anforderungswert
Wärmerückgewinnung (WR)	132,8 kWh/(m ² ·a)
Erweiterte Qualität der Gebäudedämmung	5,96 kWh/(m ² ·a)
Wärmepumpe (WP)	5,96 kWh/(m ² ·a)
Solarthermische Anlage (SA)	5,96 kWh/(m ² ·a)
Wärmepumpe (WP)	5,96 kWh/(m ² ·a)
Solarthermische Anlage (SA)	5,96 kWh/(m ² ·a)
Wärmepumpe (WP)	5,96 kWh/(m ² ·a)
Solarthermische Anlage (SA)	5,96 kWh/(m ² ·a)
Wärmepumpe (WP)	5,96 kWh/(m ² ·a)
Solarthermische Anlage (SA)	5,96 kWh/(m ² ·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 274,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien² für Heizung für Warmwasser

Erfüllung der 80%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder § 71 Absatz 2 GEG³

Heizungsanlagen (Kesselraum) (§ 71a)
 Solarthermische Anlage (§ 71b)
 Wärmepumpe (§ 71c)
 Solarthermische Anlage (§ 71d)
 Wärmepumpe (§ 71e)
 Solarthermische Anlage (§ 71f)
 Wärmepumpe (§ 71g)
 Solarthermische Anlage (§ 71h)
 Wärmepumpe (§ 71i)
 Solarthermische Anlage (§ 71j)
 Wärmepumpe (§ 71k)

Erfüllung der 80%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG⁴ Anteil EE⁵ Anteil EE⁶ Anteil EE⁷

Anteil der erneuerbaren Energie	Anteil EE ⁵	Anteil EE ⁶
%	%	%
Summe	%	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 80%-EE-Regel nicht gilt⁸

Anteil der erneuerbaren Energie	Anteil EE ⁵	Anteil EE ⁶
%	%	%
Summe	%	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen sind bei den angegebenen Werten keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, Designenergiebedarf oder die tatsächlichen jährlichen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Obergrenzwertliche (A_g), die im Allgemeinen größer ist als die Obergrenzwertliche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau, sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises
⁵ Anteil der Erneuerbaren an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung aller Erneuerbaren Anlagen
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nennwert mit mehreren Anlagen
⁸ Summe erneuerbarer prozentualer wärmer Erträge an der Anlage
 Anteil EE an der Wärmebereitstellung aller Erneuerbaren Anlagen
 Anteil EE an der Wärmebereitstellung aller Erneuerbaren Anlagen
 Anteil EE an der Wärmebereitstellung aller Erneuerbaren Anlagen

www.von-poll.com

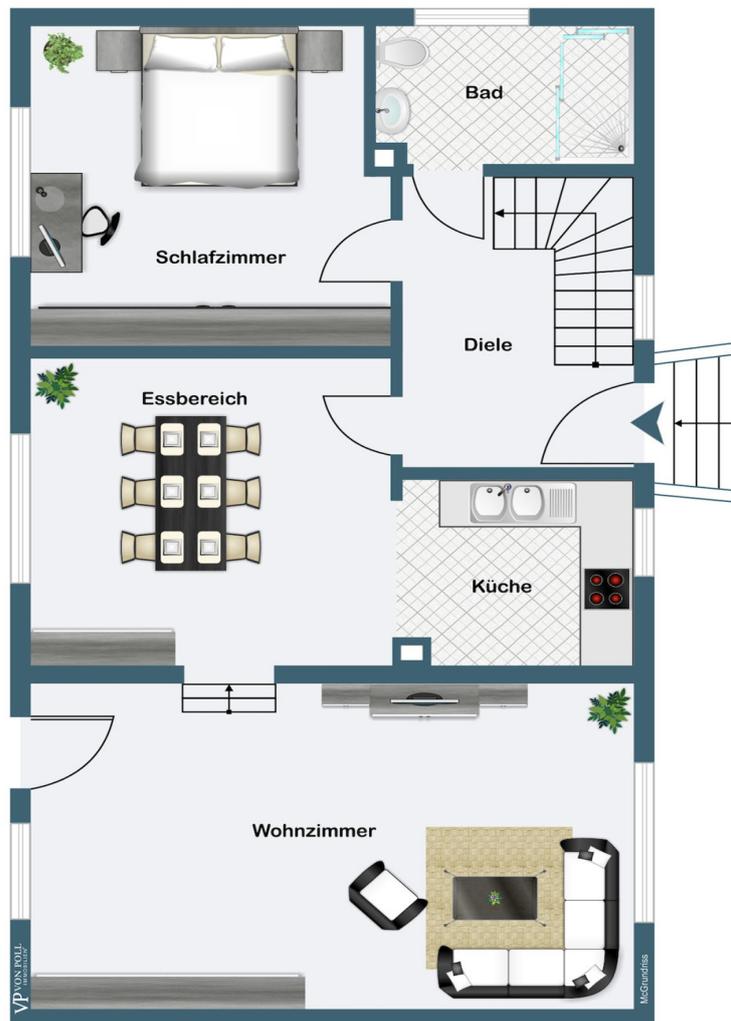
CODE DU BIEN: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

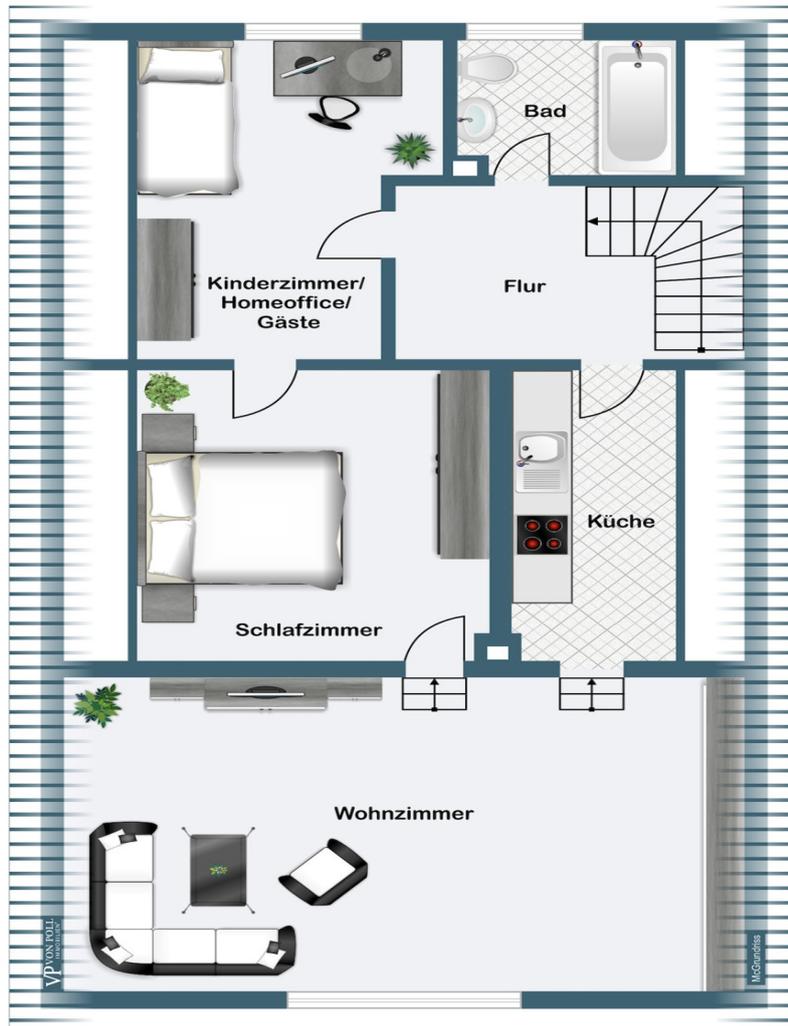
La propriété

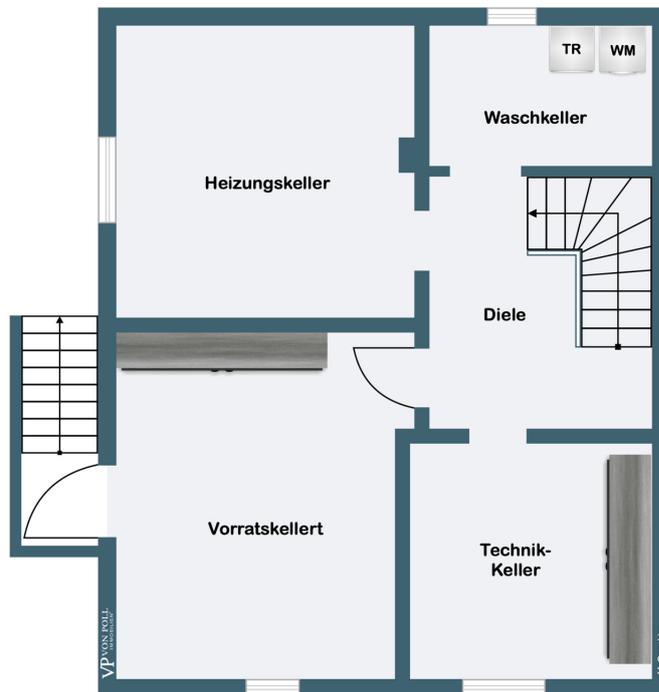


CODE DU BIEN: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Julian Daut & Laura Stolke

Büro: 05241 - 211 99 90

GT-Friedrichsdorf | Ein- oder Zweifamilienhaus | 6 Zimmer |
2 Garagen | großer Garten

Das gemütliche Einfamilienhaus mit einem pflegeleichten Garten von rund 708 m² lädt Familien und Paare gleichermaßen zu entspannten Stunden ein und bietet durch seine clevere Aufteilung auch Platz für zwei Generationen unter einem Dach.

Die insgesamt ca. 130 m² Wohnfläche verteilen sich auf 6 Zimmer, die Sie im Erdgeschoss und im Obergeschoss für Wohnen, Schlafen, Arbeiten oder Spielen nutzen können. Der Garten und die überdachte Terrasse schaffen eine behagliche Atmosphäre – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden am Abend.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Garderobenbereich, von dem Sie direkt in das Esszimmer mit offener Küche gelangen – ein großzügiger Raum, der viel Platz für die ganze Familie bietet. Von hier aus führt der Weg weiter in das helle Wohnzimmer mit Kamin sowie Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Elternschlafzimmer verspricht Rückzug und Privatsphäre, während das modern gestaltete Bad mit ebenerdiger Dusche den Alltag komfortabel gestaltet.

Über eine Treppe im Eingangsbereich erreichen Sie das Dachgeschoss, das ebenfalls mit einem Garderobenbereich beginnt und einen großzügigen Wohn-Essbereich sowie eine zweite Küche bereithält. Hier finden Sie außerdem ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Ein Bad mit Badewanne sorgt für zusätzlichen Komfort und lädt zum Entspannen ein.

Praktischen Stauraum bietet der Vollkeller mit insgesamt vier Räumen – darunter ein Waschraum, ein Heizungs- und Technikraum sowie zwei flexibel nutzbare Abstellkammern. Die Kellerausgangstreppe erleichtert Ihnen das Leben und trägt den Schmutz nach getaner Gartenarbeit nicht ins Haus.

Zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten finden Sie im Spitzboden.

Zwei Garagen und weitere Besucherstellplätze vor den Garagen sichern genug Raum für Ihre Fahrzeuge, während zusätzliche Ab- und Unterstellbereiche im Garten Ihre Gartengeräte und Freizeitausrüstung gut unterbringen.

Mit seiner durchdachten Raumaufteilung, den beiden Küchen und den zahlreichen Abstellmöglichkeiten ist dieses Haus nicht nur ein behagliches Zuhause, sondern auch optimal für das Leben mit zwei Familien oder Generationen geeignet – hier wächst man gemeinsam in einem warmen, familiären Ambiente auf.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Einfamilienhaus persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

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: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Détails des commodités

AUF EINEN BLICK

- Einfamilienhaus in gewachsener Wohnsiedlung
- Mehrgenerationswohnen möglich
- ca. 708 m² Grundstück
- ca. 130 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer gesamt
- 2 Bäder
- 2 Küchen
- Kamin im Erdgeschoss
- überdachte Terrasse
- zusätzliche Ab- und Unterstellbereiche im Garten
- Staufläche im Spitzboden
- 4 Kellerräume
- Kellerausgangstreppe
- 2 Garagen
- Glasfaseranschluss

AUFTEILUNG:

ERDGESCHOSS

- Diele
- offener Küchen/Essbereich
- Wohnzimmer mit Terrassenzugang
- Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche

DACHGESCHOSS

- Diele
- Küche
- Wohn-Esszimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer oder Homeoffice
- Tageslichtbad mit Badewanne

SPITZBODEN

- weitere Stauflächen

KELLERGESCHOSS

- 4 Kellerräume
- Kellerausgangstreppe

In der angegebenen Wohnfläche von ca. 130 m² wurden ca. 11,3 m² Terrassenfläche

berücksichtigt.

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: 25220032a - 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: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.3.2035.
Endenergiebedarf beträgt 274.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25220032a - 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