

Gütersloh - Friedrichsdorf

Mehr Zuhause geht kaum - modernes Familienhaus mit vielseitigem Gästehaus in Gütersloh

CODE DU BIEN: 26220045



PRIX D'ACHAT: 690.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN:
1.108 m²

CODE DU BIEN: 26220045 - 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: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26220045
Surface habitable	ca. 180 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1958
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	690.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	174.02 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	15.06.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1958

CODE DU BIEN: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

La propriété

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: **NW-2026-006458466** **2**

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **46,27** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf: **174,02 kWh/(m²·a)**

194,73 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf:

Anforderungen gemäß GEG:

Primärenergiebedarf	ist-Wert <input type="checkbox"/> kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert <input type="checkbox"/> kWh/(m ² ·a)	Verfahren	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle (HT)	ist-Wert <input type="checkbox"/> W/(m ² ·K)	Anforderungswert <input type="checkbox"/> W/(m ² ·K)		<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18659
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)	<input type="checkbox"/> eingehalten			<input type="checkbox"/> Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
				<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **174,02 kWh/(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien¹ für Heizung für Warmwasser

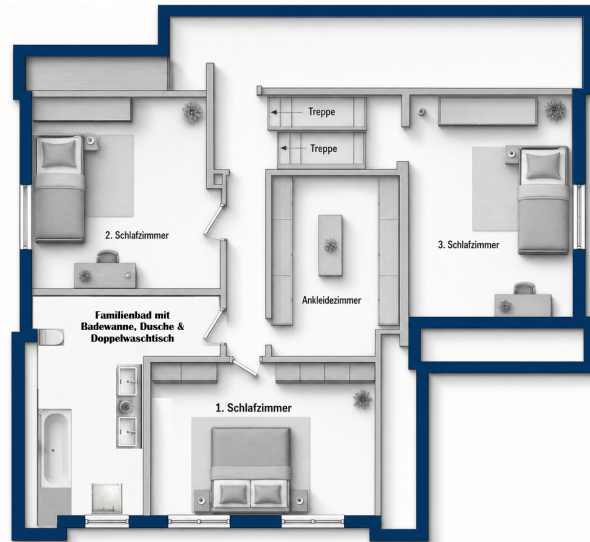
Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch Anlagen nach § 71 Absatz 1 Nr. 1 bis 6, 8 bis 10, 12 bis 14, 16 bis 18, 20 bis 22, 24 bis 26, 28 bis 30, 32 bis 34, 36 bis 38, 40 bis 42, 44 bis 46, 48 bis 50, 52 bis 54, 56 bis 58, 60 bis 62, 64 bis 66, 68 bis 70, 72 bis 74, 76 bis 78, 80 bis 82, 84 bis 86, 88 bis 90, 92 bis 94, 96 bis 98, 100 bis 102, 104 bis 106, 108 bis 110, 112 bis 114, 116 bis 118, 120 bis 122, 124 bis 126, 128 bis 130, 132 bis 134, 136 bis 138, 140 bis 142, 144 bis 146, 148 bis 150, 152 bis 154, 156 bis 158, 160 bis 162, 164 bis 166, 168 bis 170, 172 bis 174, 176 bis 178, 180 bis 182, 184 bis 186, 188 bis 190, 192 bis 194, 196 bis 198, 200 bis 202, 204 bis 206, 208 bis 210, 212 bis 214, 216 bis 218, 220 bis 222, 224 bis 226, 228 bis 230, 232 bis 234, 236 bis 238, 240 bis 242, 244 bis 246, 248 bis 250, 252 bis 254, 256 bis 258, 260 bis 262, 264 bis 266, 268 bis 270, 272 bis 274, 276 bis 278, 280 bis 282, 284 bis 286, 288 bis 290, 292 bis 294, 296 bis 298, 300 bis 302, 304 bis 306, 308 bis 310, 312 bis 314, 316 bis 318, 320 bis 322, 324 bis 326, 328 bis 330, 332 bis 334, 336 bis 338, 340 bis 342, 344 bis 346, 348 bis 350, 352 bis 354, 356 bis 358, 360 bis 362, 364 bis 366, 368 bis 370, 372 bis 374, 376 bis 378, 380 bis 382, 384 bis 386, 388 bis 390, 392 bis 394, 396 bis 398, 400 bis 402, 404 bis 406, 408 bis 410, 412 bis 414, 416 bis 418, 420 bis 422, 424 bis 426, 428 bis 430, 432 bis 434, 436 bis 438, 440 bis 442, 444 bis 446, 448 bis 450, 452 bis 454, 456 bis 458, 460 bis 462, 464 bis 466, 468 bis 470, 472 bis 474, 476 bis 478, 480 bis 482, 484 bis 486, 488 bis 490, 492 bis 494, 496 bis 498, 500 bis 502, 504 bis 506, 508 bis 510, 512 bis 514, 516 bis 518, 520 bis 522, 524 bis 526, 528 bis 530, 532 bis 534, 536 bis 538, 540 bis 542, 544 bis 546, 548 bis 550, 552 bis 554, 556 bis 558, 560 bis 562, 564 bis 566, 568 bis 570, 572 bis 574, 576 bis 578, 580 bis 582, 584 bis 586, 588 bis 590, 592 bis 594, 596 bis 598, 600 bis 602, 604 bis 606, 608 bis 610, 612 bis 614, 616 bis 618, 620 bis 622, 624 bis 626, 628 bis 630, 632 bis 634, 636 bis 638, 640 bis 642, 644 bis 646, 648 bis 650, 652 bis 654, 656 bis 658, 660 bis 662, 664 bis 666, 668 bis 670, 672 bis 674, 676 bis 678, 680 bis 682, 684 bis 686, 688 bis 690, 692 bis 694, 696 bis 698, 700 bis 702, 704 bis 706, 708 bis 710, 712 bis 714, 716 bis 718, 720 bis 722, 724 bis 726, 728 bis 730, 732 bis 734, 736 bis 738, 740 bis 742, 744 bis 746, 748 bis 750, 752 bis 754, 756 bis 758, 760 bis 762, 764 bis 766, 768 bis 770, 772 bis 774, 776 bis 778, 780 bis 782, 784 bis 786, 788 bis 790, 792 bis 794, 796 bis 798, 800 bis 802, 804 bis 806, 808 bis 810, 812 bis 814, 816 bis 818, 820 bis 822, 824 bis 826, 828 bis 830, 832 bis 834, 836 bis 838, 840 bis 842, 844 bis 846, 848 bis 850, 852 bis 854, 856 bis 858, 860 bis 862, 864 bis 866, 868 bis 870, 872 bis 874, 876 bis 878, 880 bis 882, 884 bis 886, 888 bis 890, 892 bis 894, 896 bis 898, 900 bis 902, 904 bis 906, 908 bis 910, 912 bis 914, 916 bis 918, 920 bis 922, 924 bis 926, 928 bis 930, 932 bis 934, 936 bis 938, 940 bis 942, 944 bis 946, 948 bis 950, 952 bis 954, 956 bis 958, 960 bis 962, 964 bis 966, 968 bis 970, 972 bis 974, 976 bis 978, 980 bis 982, 984 bis 986, 988 bis 990, 992 bis 994, 996 bis 998, 1000 bis 1002, 1004 bis 1006, 1008 bis 1010, 1012 bis 1014, 1016 bis 1018, 1020 bis 1022, 1024 bis 1026, 1028 bis 1030, 1032 bis 1034, 1036 bis 1038, 1040 bis 1042, 1044 bis 1046, 1048 bis 1050, 1052 bis 1054, 1056 bis 1058, 1060 bis 1062, 1064 bis 1066, 1068 bis 1070, 1072 bis 1074, 1076 bis 1078, 1080 bis 1082, 1084 bis 1086, 1088 bis 1090, 1092 bis 1094, 1096 bis 1098, 1100 bis 1102, 1104 bis 1106, 1108 bis 1110, 1112 bis 1114, 1116 bis 1118, 1120 bis 1122, 1124 bis 1126, 1128 bis 1130, 1132 bis 1134, 1136 bis 1138, 1140 bis 1142, 1144 bis 1146, 1148 bis 1150, 1152 bis 1154, 1156 bis 1158, 1160 bis 1162, 1164 bis 1166, 1168 bis 1170, 1172 bis 1174, 1176 bis 1178, 1180 bis 1182, 1184 bis 1186, 1188 bis 1190, 1192 bis 1194, 1196 bis 1198, 1200 bis 1202, 1204 bis 1206, 1208 bis 1210, 1212 bis 1214, 1216 bis 1218, 1220 bis 1222, 1224 bis 1226, 1228 bis 1230, 1232 bis 1234, 1236 bis 1238, 1240 bis 1242, 1244 bis 1246, 1248 bis 1250, 1252 bis 1254, 1256 bis 1258, 1260 bis 1262, 1264 bis 1266, 1268 bis 1270, 1272 bis 1274, 1276 bis 1278, 1280 bis 1282, 1284 bis 1286, 1288 bis 1290, 1292 bis 1294, 1296 bis 1298, 1300 bis 1302, 1304 bis 1306, 1308 bis 1310, 1312 bis 1314, 1316 bis 1318, 1320 bis 1322, 1324 bis 1326, 1328 bis 1330, 1332 bis 1334, 1336 bis 1338, 1340 bis 1342, 1344 bis 1346, 1348 bis 1350, 1352 bis 1354, 1356 bis 1358, 1360 bis 1362, 1364 bis 1366, 1368 bis 1370, 1372 bis 1374, 1376 bis 1378, 1380 bis 1382, 1384 bis 1386, 1388 bis 1390, 1392 bis 1394, 1396 bis 1398, 1400 bis 1402, 1404 bis 1406, 1408 bis 1410, 1412 bis 1414, 1416 bis 1418, 1420 bis 1422, 1424 bis 1426, 1428 bis 1430, 1432 bis 1434, 1436 bis 1438, 1440 bis 1442, 1444 bis 1446, 1448 bis 1450, 1452 bis 1454, 1456 bis 1458, 1460 bis 1462, 1464 bis 1466, 1468 bis 1470, 1472 bis 1474, 1476 bis 1478, 1480 bis 1482, 1484 bis 1486, 1488 bis 1490, 1492 bis 1494, 1496 bis 1498, 1500 bis 1502, 1504 bis 1506, 1508 bis 1510, 1512 bis 1514, 1516 bis 1518, 1520 bis 1522, 1524 bis 1526, 1528 bis 1530, 1532 bis 1534, 1536 bis 1538, 1540 bis 1542, 1544 bis 1546, 1548 bis 1550, 1552 bis 1554, 1556 bis 1558, 1560 bis 1562, 1564 bis 1566, 1568 bis 1570, 1572 bis 1574, 1576 bis 1578, 1580 bis 1582, 1584 bis 1586, 1588 bis 1590, 1592 bis 1594, 1596 bis 1598, 1600 bis 1602, 1604 bis 1606, 1608 bis 1610, 1612 bis 1614, 1616 bis 1618, 1620 bis 1622, 1624 bis 1626, 1628 bis 1630, 1632 bis 1634, 1636 bis 1638, 1640 bis 1642, 1644 bis 1646, 1648 bis 1650, 1652 bis 1654, 1656 bis 1658, 1660 bis 1662, 1664 bis 1666, 1668 bis 1670, 1672 bis 1674, 1676 bis 1678, 1680 bis 1682, 1684 bis 1686, 1688 bis 1690, 1692 bis 1694, 1696 bis 1698, 1700 bis 1702, 1704 bis 1706, 1708 bis 1710, 1712 bis 1714, 1716 bis 1718, 1720 bis 1722, 1724 bis 1726, 1728 bis 1730, 1732 bis 1734, 1736 bis 1738, 1740 bis 1742, 1744 bis 1746, 1748 bis 1750, 1752 bis 1754, 1756 bis 1758, 1760 bis 1762, 1764 bis 1766, 1768 bis 1770, 1772 bis 1774, 1776 bis 1778, 1780 bis 1782, 1784 bis 1786, 1788 bis 1790, 1792 bis 1794, 1796 bis 1798, 1800 bis 1802, 1804 bis 1806, 1808 bis 1810, 1812 bis 1814, 1816 bis 1818, 1820 bis 1822, 1824 bis 1826, 1828 bis 1830, 1832 bis 1834, 1836 bis 1838, 1840 bis 1842, 1844 bis 1846, 1848 bis 1850, 1852 bis 1854, 1856 bis 1858, 1860 bis 1862, 1864 bis 1866, 1868 bis 1870, 1872 bis 1874, 1876 bis 1878, 1880 bis 1882, 1884 bis 1886, 1888 bis 1890, 1892 bis 1894, 1896 bis 1898, 1900 bis 1902, 1904 bis 1906, 1908 bis 1910, 1912 bis 1914, 1916 bis 1918, 1920 bis 1922, 1924 bis 1926, 1928 bis 1930, 1932 bis 1934, 1936 bis 1938, 1940 bis 1942, 1944 bis 1946, 1948 bis 1950, 1952 bis 1954, 1956 bis 1958, 1960 bis 1962, 1964 bis 1966, 1968 bis 1970, 1972 bis 1974, 1976 bis 1978, 1980 bis 1982, 1984 bis 1986, 1988 bis 1990, 1992 bis 1994, 1996 bis 1998, 2000 bis 2002, 2004 bis 2006, 2008 bis 2010, 2012 bis 2014, 2016 bis 2018, 2020 bis 2022, 2024 bis 2026, 2028 bis 2030, 2032 bis 2034, 2036 bis 2038, 2040 bis 2042, 2044 bis 2046, 2048 bis 2050, 2052 bis 2054, 2056 bis 2058, 2060 bis 2062, 2064 bis 2066, 2068 bis 2070, 2072 bis 2074, 2076 bis 2078, 2080 bis 2082, 2084 bis 2086, 2088 bis 2090, 2092 bis 2094, 2096 bis 2098, 2100 bis 2102, 2104 bis 2106, 2108 bis 2110, 2112 bis 2114, 2116 bis 2118, 2120 bis 2122, 2124 bis 2126, 2128 bis 2130, 2132 bis 2134, 2136 bis 2138, 2140 bis 2142, 2144 bis 2146, 2148 bis 2150, 2152 bis 2154, 2156 bis 2158, 2160 bis 2162, 2164 bis 2166, 2168 bis 2170, 2172 bis 2174, 2176 bis 2178, 2180 bis 2182, 2184 bis 2186, 2188 bis 2190, 2192 bis 2194, 2196 bis 2198, 2200 bis 2202, 2204 bis 2206, 2208 bis 2210, 2212 bis 2214, 2216 bis 2218, 2220 bis 2222, 2224 bis 2226, 2228 bis 2230, 2232 bis 2234, 2236 bis 2238, 2240 bis 2242, 2244 bis 2246, 2248 bis 2250, 2252 bis 2254, 2256 bis 2258, 2260 bis 2262, 2264 bis 2266, 2268 bis 2270, 2272 bis 2274, 2276 bis 2278, 2280 bis 2282, 2284 bis 2286, 2288 bis 2290, 2292 bis 2294, 2296 bis 2298, 2300 bis 2302, 2304 bis 2306, 2308 bis 2310, 2312 bis 2314, 2316 bis 2318, 2320 bis 2322, 2324 bis 2326, 2328 bis 2330, 2332 bis 2334, 2336 bis 2338, 2340 bis 2342, 2344 bis 2346, 2348 bis 2350, 2352 bis 2354, 2356 bis 2358, 2360 bis 2362, 2364 bis 2366, 2368 bis 2370, 2372 bis 2374, 2376 bis 2378, 2380 bis 2382, 2384 bis 2386, 2388 bis 2390, 2392 bis 2394, 2396 bis 2398, 2400 bis 2402, 2404 bis 2406, 2408 bis 2410, 2412 bis 2414, 2416 bis 2418, 2420 bis 2422, 2424 bis 2426, 2428 bis 2430, 2432 bis 2434, 2436 bis 2438, 2440 bis 2442, 2444 bis 2446, 2448 bis 2450, 2452 bis 2454, 2456 bis 2458, 2460 bis 2462, 2464 bis 2466, 2468 bis 2470, 2472 bis 2474, 2476 bis 2478, 2480 bis 2482, 2484 bis 2486, 2488 bis 2490, 2492 bis 2494, 2496 bis 2498, 2500 bis 2502, 2504 bis 2506, 2508 bis 2510, 2512 bis 2514, 2516 bis 2518, 2520 bis 2522, 2524 bis 2526, 2528 bis 2530, 2532 bis 2534, 2536 bis 2538, 2540 bis 2542, 2544 bis 2546, 2548 bis 2550, 2552 bis 2554, 2556 bis 2558, 2560 bis 2562, 2564 bis 2566, 2568 bis 2570, 2572 bis 2574, 2576 bis 2578, 2580 bis 2582, 2584 bis 2586, 2588 bis 2590, 2592 bis 2594, 2596 bis 2598, 2600 bis 2602, 2604 bis 2606, 2608 bis 2610, 2612 bis 2614, 2616 bis 2618, 2620 bis 2622, 2624 bis 2626, 2628 bis 2630, 2632 bis 2634, 2636 bis 2638, 2640 bis 2642, 2644 bis 2646, 2648 bis 2650, 2652 bis 2654, 2656 bis 2658, 2660 bis 2662, 2664 bis 2666, 2668 bis 2670, 2672 bis 2674, 2676 bis 2678, 2680 bis 2682, 2684 bis 2686, 2688 bis 2690, 2692 bis 2694, 2696 bis 2698, 2700 bis 2702, 2704 bis 2706, 2708 bis 2710, 2712 bis 2714, 2716 bis 2718, 2720 bis 2722, 2724 bis 2726, 2728 bis 2730, 2732 bis 2734, 2736 bis 2738, 2740 bis 2742, 2744 bis 2746, 2748 bis 2750, 2752 bis 2754, 2756 bis 2758, 2760 bis 2762, 2764 bis 2766, 2768 bis 2770, 2772 bis 2774, 2776 bis 2778, 2780 bis 2782, 2784 bis 2786, 2788 bis 2790, 2792 bis 2794, 2796 bis 2798, 2800 bis 2802, 2804 bis 2806, 2808 bis 2810, 2812 bis 2814, 2816 bis 2818, 2820 bis 2822, 2824 bis 2826, 2828 bis 2830, 2832 bis 2834, 2836 bis 2838, 2840 bis 2842, 2844 bis 2846, 2848 bis 2850, 2852 bis 2854, 2856 bis 2858, 2860 bis 2862, 2864 bis 2866, 2868 bis 2870, 2872 bis 2874, 2876 bis 2878, 2880 bis 2882, 2884 bis 2886, 2888 bis 2890, 2892 bis 2894, 2896 bis 2898, 2900 bis 2902, 2904 bis 2906, 2908 bis 2910, 2912 bis 2914, 2916 bis 2918, 2920 bis 2922, 2924 bis 2926, 2928 bis 2930, 2932 bis 2934, 2936 bis 2938, 2940 bis 2942, 2944 bis 2946, 2948 bis 2950, 2952 bis 2954, 2956 bis 2958, 2960 bis 2962, 2964 bis 2966, 2968 bis 2970, 2972 bis 2974, 2976 bis 2978, 2980 bis 2982, 2984 bis 2986, 2988 bis 2990, 2992 bis 2994, 2996 bis 2998, 3000 bis 3002, 3004 bis 3006, 3008 bis 3010, 3012 bis 3014, 3016 bis 3018, 3020 bis 3022, 3024 bis 3026, 3028 bis 3030, 3032 bis 3034, 3036 bis 3038, 3040 bis 3042, 3044 bis 3046, 3048 bis 3050, 3052 bis 3054, 3056 bis 3058, 3060 bis 3062, 3064 bis 3066, 3068 bis 3070, 3072 bis 3074, 3076 bis 3078, 3080 bis 3082, 3084 bis 3086, 3088 bis 3090, 3092 bis 3094, 3096 bis 3098, 3100 bis 3102, 3104 bis 3106, 3108 bis 3110, 3112 bis 3114, 3116 bis 3118, 3120 bis 3122, 3124 bis 3126, 3128 bis 3130, 3132 bis 3134, 3136 bis 3138, 3140 bis 3142, 3144 bis 3146, 3148 bis 3150, 3152 bis 3154, 3156 bis 3158, 3160 bis 3162, 3164 bis 3166, 3168 bis 3170, 3172 bis 3174, 3176 bis 3178, 3180 bis 3182, 3184 bis 3186, 3188 bis 3190, 3192 bis 3194, 3196 bis 3198, 3200 bis 3202, 3204 bis 3206, 3208 bis 3210, 3212 bis 3214, 3216 bis 3218, 3220 bis 3222, 3224 bis 3226, 3228 bis 3230, 3232 bis 3234, 3236 bis 3238, 3240 bis 3242, 3244 bis 3246, 3248 bis 3250, 3252 bis 3254, 3256 bis 3258, 3260 bis 3262, 3264 bis 3266, 3268 bis 3270, 3272 bis 3274, 3276 bis 3278, 3280 bis 3282, 3284 bis 3286, 3288 bis 3290, 3292 bis 3294, 3296 bis 3298, 3300 bis 3302, 3304 bis 3306, 3308 bis 3310, 3312 bis 3314, 3316 bis 3318, 3320 bis 3322, 3324 bis 3326, 3328 bis 3330, 3332 bis 3334, 3336 bis 3338, 3340 bis 3342, 3344 bis 3346, 3348 bis 3350, 3352 bis 3354, 3356 bis 3358, 3360 bis 3362, 3364 bis 3366, 3368 bis 3370, 3372 bis 3374, 3376 bis 3378, 3380 bis 3382, 3384 bis 3386, 3388 bis 3390, 3392 bis 3394, 3396 bis 3398, 3400 bis 3402, 3404 bis 3406, 3408 bis 3410, 3412 bis 3414, 3416 bis 3418, 3420 bis 3422, 3424 bis 3426, 3428 bis 3430, 3432 bis 3434, 3436 bis 3438, 3440 bis 3442, 3444 bis 3446, 3448 bis 3450, 3452 bis 3454, 3456 bis 3458, 3460 bis 3462, 3464 bis 3466, 3468 bis 3470, 3472 bis 3474, 3476 bis 3478, 3480 bis 3482, 3484 bis 3486, 3488 bis 3490, 3492 bis 3494, 3496 bis 3498, 3500 bis 3502, 3504 bis 3506, 3508 bis 3510, 3512 bis 3514, 3516 bis 3518, 3520 bis 3522, 3524 bis 3526, 3528 bis 3530, 3532 bis 3534, 3536 bis 3538, 3540 bis 3542, 3544 bis 3546, 3548 bis 3550, 3552 bis 3554, 3556 bis 3558, 3560 bis 3562, 3564 bis 3566, 3568 bis 3570, 3572 bis 3574, 3576 bis 3578, 3580 bis 3582, 3584 bis 3586, 3588 bis 3590, 3592 bis 3594, 3596 bis 3598, 3600 bis 3602, 3604 bis 3606, 3608 bis 3610, 3612 bis 3614, 3616 bis 3618, 3620 bis 3622, 3624 bis 3626, 3628 bis 3630, 3632 bis 3634, 3636 bis 3638, 3640 bis 3642, 3644 bis 3646, 3648 bis 3650, 3652 bis 3654, 3656 bis 3658, 3660 bis 3662, 3664 bis 3666, 3668 bis 3670, 3672 bis 3674, 3676 bis 3678, 3680 bis 3682, 3684 bis 3686, 3688 bis 3690, 3692 bis 3694, 3696 bis 3698, 3700 bis 3702, 3704 bis 3706, 3708 bis 3710, 3712 bis 3714, 3716 bis 3718, 3720 bis 3722, 3724 bis 3726, 3728 bis 3730, 3732 bis 3734, 3736 bis 3738, 3740 bis 3742, 3744 bis 3746, 3748 bis 3750, 3752 bis 3754, 3756 bis 3758, 3760 bis 3762, 3764 bis 3766, 3768 bis 3770, 3772 bis 3774, 3776 bis 3778, 3780 bis 3782, 3784 bis 3786, 3788 bis 3790, 3792 bis 3794, 3796 bis 3798, 3800 bis 3802, 3804 bis 3806, 3808 bis 3810, 3812 bis 3814, 3816 bis 3818, 3820 bis 3822, 3824 bis 3826, 3828 bis 3830, 3832 bis 3834, 3836 bis 3838, 3840 bis 3842, 3844 bis 3846, 3848 bis 3850, 3852 bis 3854, 3856 bis 3858, 3860 bis 3862, 3864 bis 3866, 3868 bis 3870, 3872 bis 3874, 3876 bis 3878, 3880 bis 3882, 3884 bis 3886, 3888 bis 3890, 3892 bis 3894, 3896 bis 3898, 3900 bis 3902, 3904 bis 3906, 3908 bis 3910, 3912 bis 3914, 3916 bis 3918, 3920 bis 3922, 3924 bis

CODE DU BIEN: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

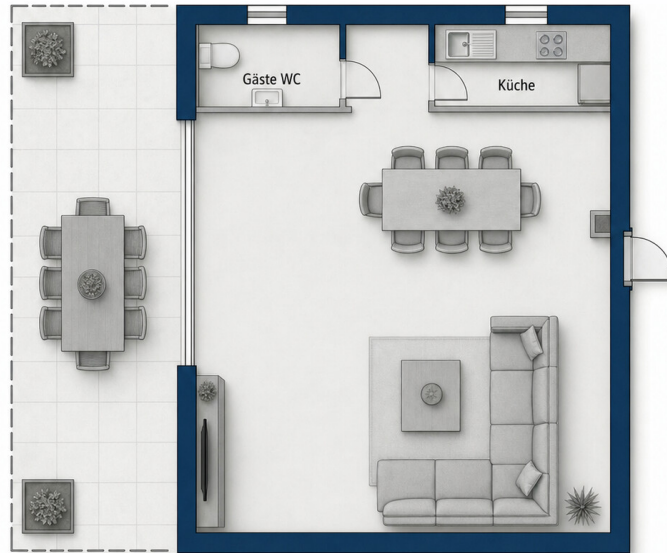
Plans d'étage







KELLERGESCHOSS



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: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

Une première impression

Ihre Ansprechpartner:

Alexander Klimitz & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 211 99 90

Mehr Zuhause geht kaum - modernes Familienhaus mit vielseitigem Gästehaus

Manche Häuser bieten einfach nur Wohnraum - andere schaffen einen Ort, an dem Erinnerungen entstehen. Dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus in einem gewachsenen Wohngebiet von Gütersloh-Friedrichsdorf gehört zweifellos zur zweiten Kategorie. Mit rund 160 m² Wohnfläche im Haupthaus und ca. 40 m² im Gästehaus, einem beeindruckenden Grundstück von etwa 1.108 m² eröffnet sich ein Zuhause, das den unterschiedlichsten Lebensentwürfen gerecht wird.

Hier findet jedes Familienmitglied seinen eigenen Lieblingsplatz. Gleichzeitig entstehen zahlreiche Orte, an denen man gemeinsam Zeit verbringt. An warmen Sommertagen wird der großzügige Pool ganz selbstverständlich zum Treffpunkt der Familie - für ausgelassene Nachmittage, entspannte Abende und echtes Urlaubsgefühl im eigenen Garten.

Das Erdgeschoss überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung. In der hellen modernen Einbauküche wird gerne gemeinsam gekocht. Das helle Esszimmer mit Kamin lädt dazu ein, nach gemeinsamen Mahlzeiten noch lange zusammensitzen - über die kleinen und großen Dinge des Alltags zu sprechen, den nächsten Urlaub zu planen oder einfach gemeinsam einen Spieleabend zu verbringen. Hier kommt die Familie zusammen.

Ein separates Lesezimmer mit Blick auf den Kamin schafft eine ruhige Atmosphäre zum Entspannen oder Lesen, während das zusätzliche Wohnzimmer Raum für gemütliche Fernsehabend bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Büro für konzentriertes Arbeiten von zu Hause sowie ein Gästebad mit Dusche. Das Büro ist flexibel nutzbar und könnte ebenso als weiteres Schlafzimmer oder als Gästebereich genutzt werden.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Wohngefühl fort. Das große Elternschlafzimmer wird durch zwei weitere Zimmer ergänzt, die derzeit als Kinderzimmer genutzt werden. Das Ankleidezimmer und das moderne Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschtisch runden diese Wohnebene harmonisch ab.

Ein echtes Highlight stellt das Gästehaus dar. Mit eigener Küche, Gäste-WC, offenem

Kamin und einer großzügigen Fensterfront, die sich über die Schiebeelemente nahezu vollständig öffnen lässt. Ob als stilvoller Treffpunkt für Familienfeiern, als großzügiges Homeoffice, Kreativbereich, Hobbyraum oder komfortabler Gästetrakt - hier entstehen auf rund 40 m² Freiräume, die im Alltag einen echten Mehrwert schaffen.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand. Zwischen 2019 und 2022 wurde das Haus umfassend modernisiert. Hierzu zählen unter anderem die Erneuerung der Fenster mit 3-fach-Verglasung, die Sanierung der Bäder, eine neue Elektroinstallation sowie die Dämmung der Dachfläche. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine moderne Gasheizung mit Solarthermie sowie eine Photovoltaikanlage mit 5,6 kWp und einem 10-kWh-Speicher. Eine Hauswasseranlage mit eigenem Brunnen, Enthärtungsanlage, elektrische Rollläden sowie ein Gartenbewässerungssystem unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard und sorgen gleichzeitig für niedrige Betriebskosten und hohen Wohnkomfort.

Komplettiert wird das Angebot durch eine Garage mit integrierter Werkstatt, separatem Lagerraum und zusätzlicher Dachbodenstauffläche, ein Carport sowie weitere Stellplätze auf der Hofeinfahrt.

Besonders interessant ist zudem die separate Zufahrt zum Grundstück. Nach Angaben der Eigentümer ist eine Grundstücksteilung möglich und eröffnet - vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung - zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Auch das Kellergeschoss bietet reichlich Platz. Insgesamt stehen drei Kellerräume sowie der Heizungs- und Hausanschlussraum zur Verfügung und schaffen wertvolle Abstell- und Nutzflächen für Hobby, Vorräte oder eine Werkstatt.

Dieses Haus verbindet Großzügigkeit, moderne Technik und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf außergewöhnlich harmonische Weise. Es ist ein Zuhause für Menschen, die Raum zum Leben suchen, die Familie und Freunde gerne um sich haben und gleichzeitig Wert auf Flexibilität für die Zukunft legen.

Vielleicht ist dies genau der Ort, an dem Ihr neues Kapitel beginnt. Gerne laden wir Sie ein, dieses Zuhause bei einer persönlichen Besichtigung mit allen Sinnen zu erleben und sich selbst von seinem besonderen Charme begeistern zu lassen. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen die Immobilie persönlich zu präsentieren.

Bitte beachten Sie, dass wir Anfragen ausschließlich mit vollständigen Kontaktdaten einschließlich einer Telefonnummer bearbeiten können.

Eine Besichtigung ist nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises möglich. Sollten Sie hierbei noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Kollegen von VON POLL FINANCE her.

CODE DU BIEN: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

Détails des commodités

DARAUF KÖNNEN SIE SICH FREUEN - alles auf einen Blick

Familienglück mit Gästehaus, großem Garten und Platz für alle Lebensideen

- Baujahr 1958
- Grundstücksfläche ca. 1.108 m²
- gesamt Wohnfläche ca. 180 m² inkl. 20 m² Gästehaus eingerechnet
- Gästehaus mit ca. 40 m², Küche, Gäste-WC und offenem Kamin. Die Wohnfläche des Gästehauses (überdachter Freisitz) wurde zu 50 % angerechnet und daher mit ca. 20 m² in der Gesamtwohnfläche berücksichtigt

• 7 Zimmer gesamt im Haupthaus

• 1 Elternschlafzimmer

• 2 Kinderzimmer - alternativ Homeoffice oder Gästebereich

• 1 Ankleidezimmer

• 1 Zimmer im Erdgeschoss, derzeit Büro - flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Homeoffice oder

Gästebereich

• moderne Einbauküche

• Esszimmer mit Kamin

• Wohnzimmer

• Lesezimmer mit Blick auf den Kamin

• 1 Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche

• 1 Tageslichtbad mit Dusche

• 2 Terrassenbereiche

• großzügig angelegter Garten mit 8 x 4 m Aufstellpool

• 3 Kellerräume

• 1 großzügiges Carport

• 1 Garage

• weitere Stellplätze auf der Hofeinfahrt

Weitere Informationen

• Grundstücksteilung möglich - separate Zufahrt vorhanden (vorbehaltlich einer baurechtlichen

Prüfung)

• Kamin im Haupthaus

• offener Kamin im Gästehaus (überdachter Freisitz)

• energetische Dachsanierung im Jahr 2019

• Dächer des Gästehauses (überdachter Freisitz) und der Garage neu eingedeckt

• kleine Werkstatt und Lagerraum neben der Garage sowie zusätzliche Abstellfläche im

Spitzboden

- Fußboden Stein, Fliesen, Designboden (PVC- Planken)
- Enthärtungsanlage
- elektrische Rollläden
- 3-fach-Verglasung
- moderne Gasheizung mit Solarthermie sowie eine Photovoltaikanlage mit 5,6 kWp und einem 10-kWh-Speicher

- Hauswasseranlage mit eigenem Brunnen
- Gartenbewässerungssystem mit Zapfsäulen für Gartenschläuche

ERDGESCHOSS

- 2 Dielenbereiche
- Küche mit Einbauküche
- Esszimmer
- Wohnzimmer
- Lesezimmer
- 1 weiteres Zimmer zur freien Verfügung, derzeit als Büro genutzt
- Gäste-WC mit Dusche
- 2 Terrassen
- 1 Garage
- Carport
- weitere Stellplätze auf der Hofeinfahrt

OBERGESCHOSS

- Flurbereich mit Zugang zu allen Zimmern
- großzügiges Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer
- Ankleidezimmer
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschtisch und WC

SPITZBODEN

- weiterer Abstellbereich

KELLERGESCHOSS

- 3 Kellerräume
- Hausanschlussraum
- Heizungsraum
- großer Kellerraum zur freien Verfügung

GÄSTEHAUS

- separater Eingangsbereich
- große Fensterfront mit Zugang zur Gartenterrasse
- Gartenzugang von zwei Seiten
- Einbauküche
- offener Kamin
- Gäste-WC

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: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

Tout sur l'emplacement

Friedrichsdorf ist ein lebens- und liebenswerter Stadtteil von Gütersloh. Ein familiärer Charakter, viel Grün im Umland, ein aktives Vereinsleben und die direkte Nähe zur starken Wirtschaft der Region prägen den Ort.

Das Zentrum von Friedrichsdorf mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie einem Supermarkt, Ärzten, einer Apotheke, Banken, Kindergärten und Gastronomie befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist bequem in wenigen Minuten zu erreichen. Für eine noch größere Auswahl liegt das Hauptzentrum von Gütersloh direkt nebenan.

Eine Grundschule ist direkt vor Ort in Friedrichsdorf vorhanden. Die weiterführenden Schulen im Gütersloher Stadtzentrum – wie die Janusz-Korczak-Gesamtschule oder die Gymnasien – sind mit dem Fahrrad oder dem Bus gut und schnell zu erreichen.

Der Kreis Gütersloh und besonders der Wirtschaftsraum Gütersloh sind starke Regionen mit hoher Kaufkraft und einer stetig wachsenden Wirtschaft.

Die wichtigste Verkehrsschlagader ist die nahegelegene Autobahn A2, die eine schnelle Anbindung zum Ruhrgebiet im Westen und in Richtung Bielefeld/Hannover/Berlin im Osten schafft. Zudem ist Friedrichsdorf über den nahegelegenen Hauptbahnhof Gütersloh optimal an die Bahnstrecke Hamm – Bielefeld und das überregionale Schienennetz angebunden.

Den Flughafen in Paderborn erreichen Sie in weniger als einer Stunde.

CODE DU BIEN: 26220045 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26220045 - 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