

Gütersloh – Friedrichsdorf

## Álma a saját otthonról GT-Friedrichsdorfban | stílusos ikerház kb. 161 m<sup>2</sup> lakóterülettel

VP azonosító: 25220034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 519.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160,94 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 362 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Áttekintés

|                       |                           |
|-----------------------|---------------------------|
| VP azonosító          | 25220034                  |
| Hasznos lakótér       | ca. 160,94 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto                |
| Szobák                | 5                         |
| Hálósobák             | 4                         |
| Fürdoszobák           | 2                         |
| Építés éve            | 2002                      |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Beálló                |

|                          |                                                                    |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 519.000 EUR                                                        |
| Ház                      | Ikerház fele                                                       |
| Jutalék                  | Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises. |
| Modernizálás / felújítás | 2023                                                               |
| Az ingatlan állapota     | Karbantartott                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                            |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha, Erkély              |

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

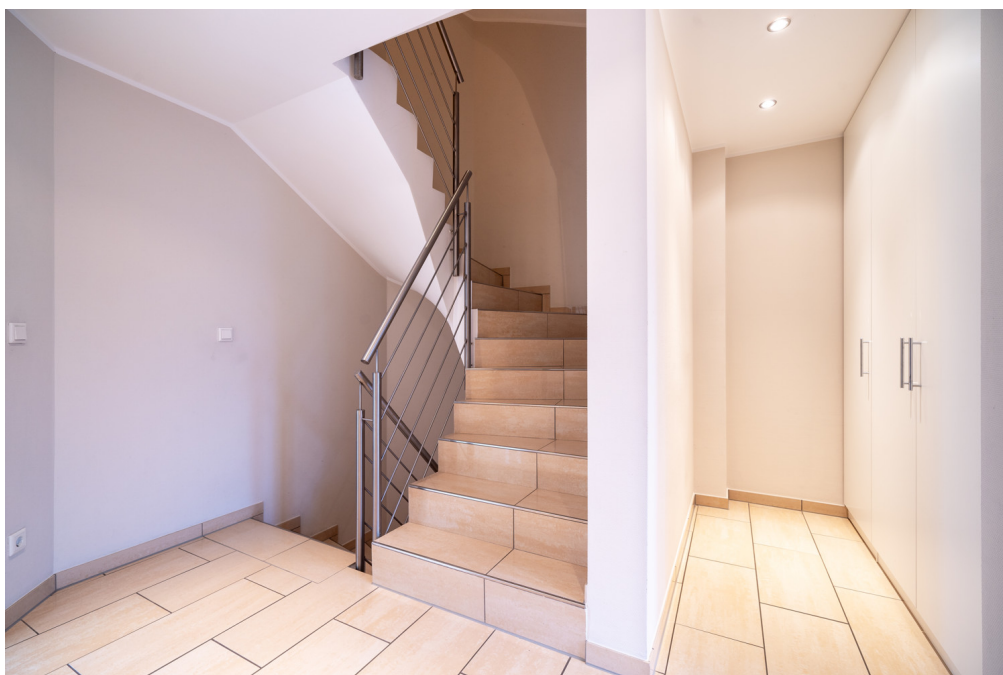
## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 20.03.2035 |
| Energiaforrás                                     | Gáz        |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 106.30 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | D                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2002                |

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Az ingatlan



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Az első benyomás

Ezt az ingatlant bemutatja: Julian Daut és Laura Stolke Tel.: +49 5241 21 19 99 0 Az Ön álma, hogy saját otthonát vásároljon GT-Friedrichsdorfban | Stílusos ikerház kb. 161 m<sup>2</sup> lakótérrel. A 2002-ben épült, kb. 362 m<sup>2</sup>-es telken található lakótér kb. 161 m<sup>2</sup>, amely öt sokoldalúan használható szobára oszlik. Modern, világos és hívogató – ez az ikerház Friedrichsdorf csendes zsákutcájában már az első pillanattól otthon fogja érezni magát. Már a fedett bejárat is barátságos fogadtatással fogadja. Az olyan funkciók, mint az elektromos redonyok, modern kényelmet visznek a mindennapokba. A bejáratú ajtó mögött egy szelletes elosztó nyílik, ahol egy praktikus beépített szekrény bővítő tárolóhelyet biztosít. A tágas nappali és étkező kiugró ablakkal és kandallóval elbűvölő lesz. Itt a nyitott tér, beépített konyhából frissen főtt ételek illata keveredik a kandalló hangulatos pislákolásával, míg a padlótól a mennyezetig érő ablakokon keresztül kilátás nyílik a kertre, amely közvetlenül egy zöldelő természetvédelmi területre néz. A nappali és étkező közvetlenül a tágas teraszra nyílik, amely az elektromos napellenzők köszönhetően bármilyen időben hívogató a kikapcsolódásra. A padlófűtés és az elegáns márványlapok luxust kölcsönöznek az egész földszintnek, és kellemesen meleg hangulatot biztosítanak a hűvösebb napokon. Az elegáns felületek és a kifinomult technológia kombinációja minden mozgást tiszta élvezetvé tesz a házban. Az emeleten három hálószoba várja Önt, amelyeket nagy ablakokon keresztül áraszt el a fény, és egyszerre kínálnak magánéletet és nyugalmat – az egyikben egy kis kiugró ablak és erkélykapcsolat is található. A világos, zuhanyzóval, káddal és törölközőszárítószerelvel felszerelt fürdőszoba teszi teljessé a lakóteret, és a jólét pihentető pillanatainak menedékhelyévé válik. Akár a fő hálószobát, akár a csendes pihenőhelyet, akár a gyerekszobákat választja, a választás teljes mértékben az Öné. Igazi bónusz a kész tetőtér, körülbelül 3,5 méter magas belmagassággal és saját világos fürdőszobával. Akár egy tinédzser elvonulóhelye, kreatív dolgozószoba vagy a kis kalandorok játszóparcja – ez a rugalmasan használható tér teret ad ötleteidnek, és különleges hangulatot kölcsönöz otthonodnak. A teljes alagsor bővítő tárolóhelyet kínál a futási rendszerhez (gázkazán 2023-ban telepítve), tárolóhelyiségeket és mosodai lehetőségeket. Gépjárműveid biztonságban vannak: a fedett parkolóhely és a kerékpártároló fedett parkolást biztosít. Kérjük, vedd figyelembe, hogy csak írásbeli megkereséseket tudunk feldolgozni, teljes címmel és telefonszámmal. Megtekintésre csak a finanszírozás igazolásával kerülhet sor. Ha segítségre van szükség, örömmel kapcsoljuk össze a VON POLL FINANCE munkatársaival.

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Részletes felszereltség

Das dürfen Sie erwarten

- Baujahr 2002
- Grundstück ca. 362,00 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 160,94 m<sup>2</sup>
- 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.

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.3.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)