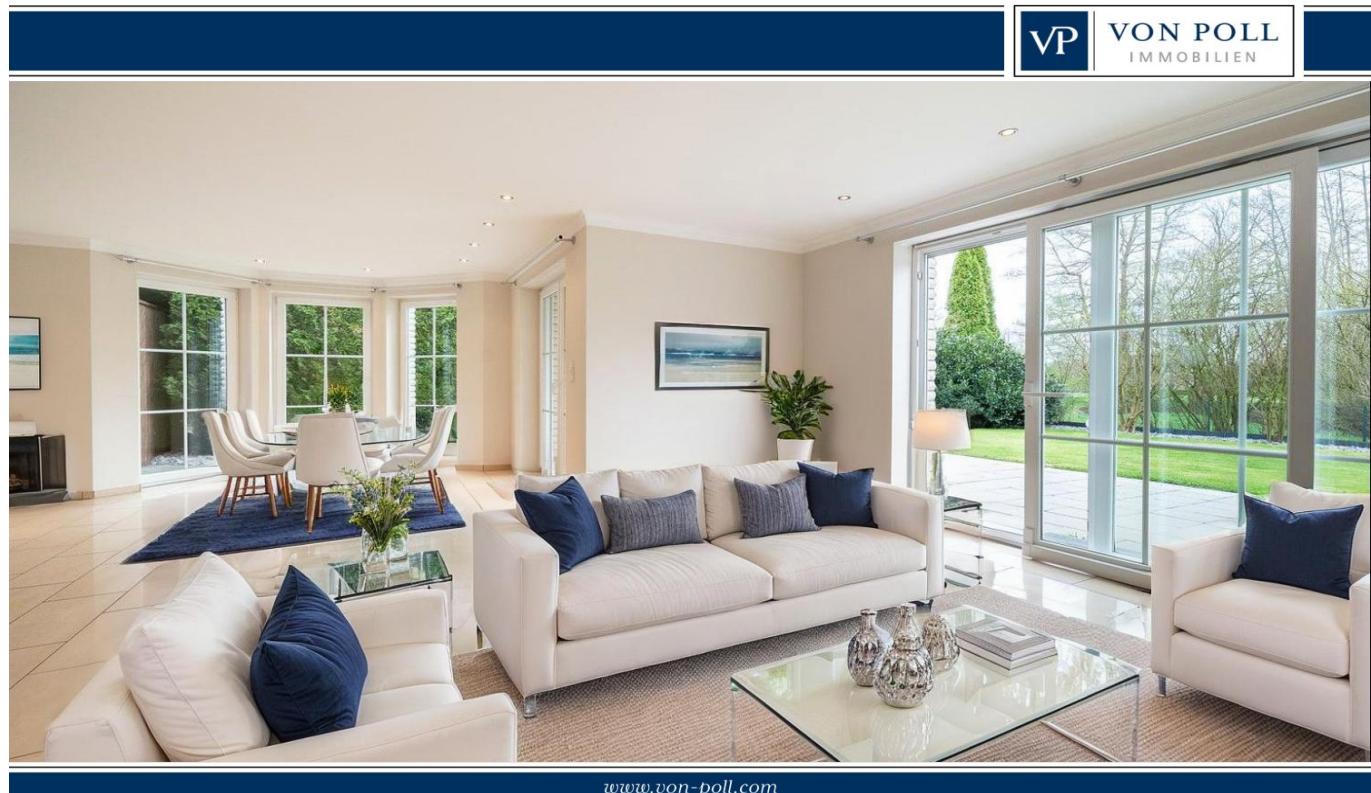


Gütersloh – Friedrichsdorf

# Il tuo sogno di possedere una casa a GT-Friedrichsdorf | elegante casa bifamiliare con circa 161 m<sup>2</sup> di superficie abitabile

*Codice oggetto: 25220034*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 519.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160,94 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 362 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25220034	Prezzo d'acquisto	519.000 EUR
Superficie netta	ca. 160,94 m <sup>2</sup>	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision 2,50 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Vani	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	2002	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Carport		

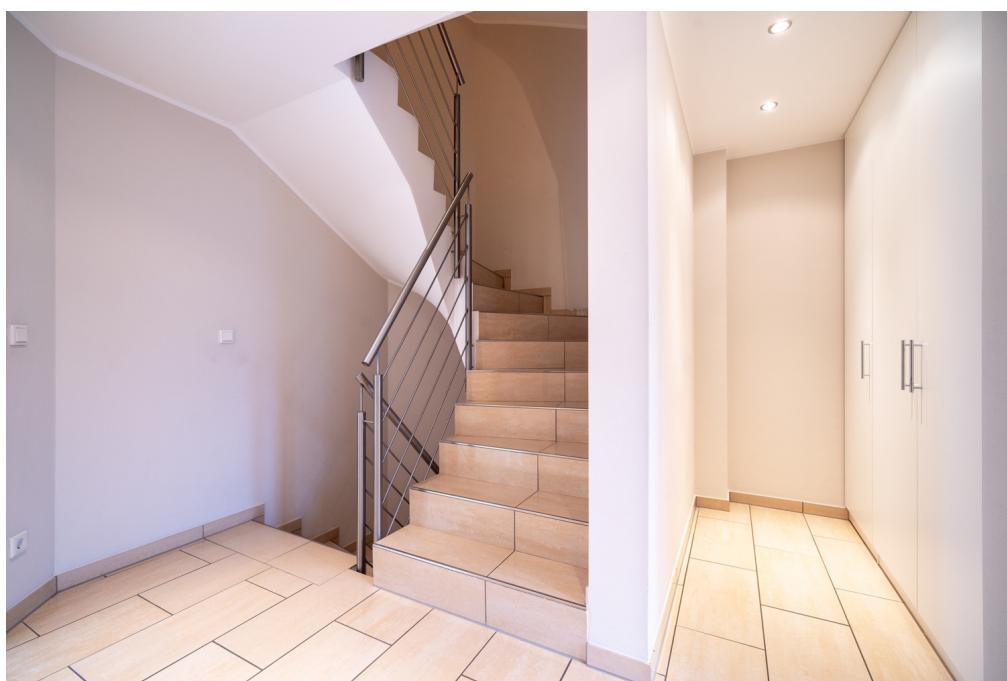
Codice oggetto: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	106.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	20.03.2035	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2002

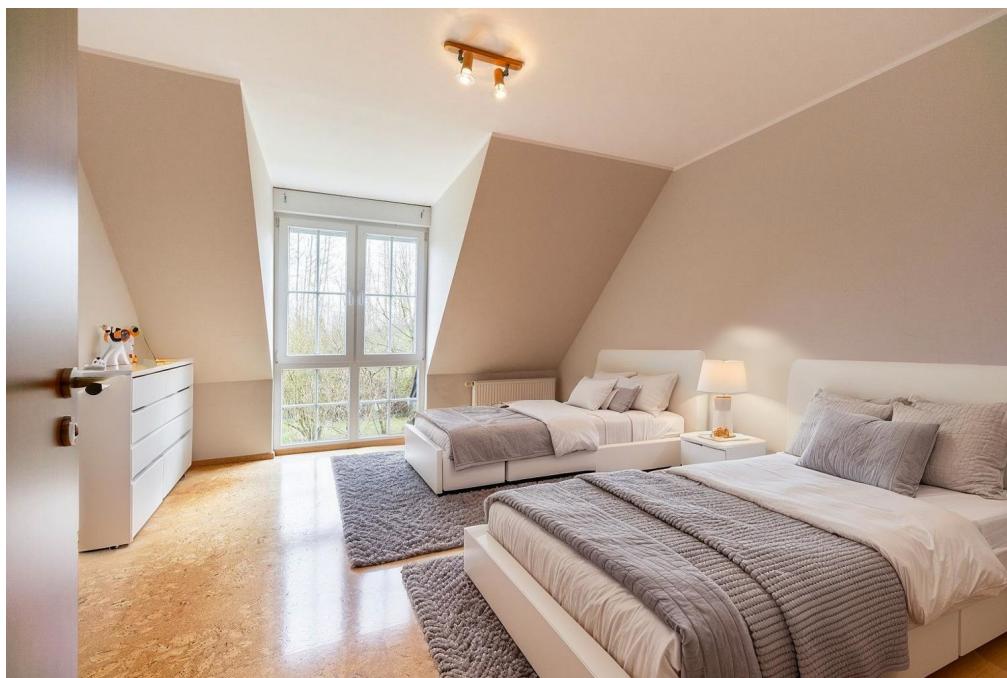
Codice oggetto: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Una prima impressione

Questa proprietà vi è presentata da: Julian Daut & Laura Stolke Tel.: +49 5241 21 19 99  
0 Il vostro sogno di possedere una casa a GT-Friedrichsdorf | Elegante casa bifamiliare con circa 161 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Costruita nel 2002 su un terreno di circa 362 m<sup>2</sup>, la superficie abitabile comprende circa 161 m<sup>2</sup> distribuiti in cinque stanze versatili. Moderna, luminosa e accogliente: questa casa bifamiliare in una tranquilla strada senza uscita a Friedrichsdorf vi farà sentire a casa fin dal primo momento. Anche l'ingresso coperto vi accoglie con un cordiale benvenuto. Caratteristiche come le tapparelle elettriche aggiungeranno un comfort moderno alla vostra vita quotidiana. Dietro la porta d'ingresso si apre un arioso corridoio, dove un pratico armadio a muro offre ampio spazio di archiviazione. Uno sguardo all'ampia zona giorno e pranzo con bovindo e camino vi delizierà. Qui, il profumo dei piatti appena cucinati dalla cucina open space si fonde con il piacevole tremolio del fuoco, mentre le finestre a tutta altezza offrono una vista sul giardino, che confina direttamente con una verdeggianti riserva naturale. La zona giorno e pranzo si apre direttamente sull'ampia terrazza, che, grazie alla tenda da sole elettrica, invita a soffermarsi con qualsiasi tempo. Il riscaldamento a pavimento e le eleganti piastrelle in marmo conferiscono a tutto il piano terra un tocco di lusso e garantiscono un'atmosfera piacevolmente calda nelle giornate più fredde. La combinazione di superfici eleganti e tecnologia sofisticata rende ogni movimento all'interno della casa un puro piacere. Al piano superiore, vi aspettano tre camere da letto, inondate di luce dalle ampie finestre e che offrono privacy e tranquillità – una delle quali con una piccola finestra a bovindo e accesso a un balcone. Il luminoso bagno con doccia, vasca e scaldasalviette completa la zona giorno e diventa un rifugio per momenti di relax e benessere. Che scegliate una suite padronale, un rifugio tranquillo o una stanza per i bambini, la scelta è interamente vostra. Un vero vantaggio è la mansarda rifinita con soffitti alti circa 3,5 metri e un bagno privato luminoso. Che si tratti di un rifugio per adolescenti, di un ufficio creativo o di un paradiso per i giochi dei piccoli avventurieri, questo spazio flessibile offre spazio per le vostre idee e conferisce alla vostra casa un tocco davvero speciale. L'intero seminterrato offre ampio spazio per l'impianto di riscaldamento (caldaia a gas installata nel 2023), ripostigli e lavanderia. I vostri veicoli sono al sicuro: un posto auto coperto e un deposito per biciclette offrono un parcheggio coperto. Vi preghiamo di comprendere che saranno elaborate solo richieste scritte con indirizzo completo e numero di telefono. La visita può avvenire solo con prova di finanziamento. Se avete bisogno di assistenza, saremo lieti di mettervi in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE.

Codice oggetto: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25220034 - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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