

Gütersloh-Friedrichsdorf

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

CODICE OGGETTO: 25220032



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 425.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 708 m²

CODICE OGGETTO: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

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

CODICE OGGETTO: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25220032	Prezzo d'acquisto	425.000 EUR
Superficie netta	ca. 130 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1958	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Garage/Posto auto	2 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	274.20 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

CODICE OGGETTO: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

La proprietà

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes **Registriernummer:** NW-2025-005624338 **2**

Energiebedarf

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
274,2 kWh(m²·a)

A	B	C	D	E	F	G	H	I
25	50	75	100	125	150	175	200	225

+250

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
304,7 kWh(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Endenergiebedarf	<input checked="" type="checkbox"/> Verboten nach DIN V 18599	<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
ist Wert 304,7 kWh(m ² ·a)	Anforderungswert (332,6) kWh(m ² ·a)	
Erwartete Qualität der Gebäudehülle²⁾	<input checked="" type="checkbox"/> Verboten nach DIN V 18599	
ist Wert (321) kWh(m ² ·a)	Anforderungswert (336) kWh(m ² ·a)	
Sonstige Maßnahmen (Ziel: Netto-0)	<input type="checkbox"/> angestrichen	

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **274,2 kWh(m²·a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³⁾ für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 bis 4

Verbotung nach Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der EE-Frage durch zusätzliche Erfüllungsoptionen

Abg. § 71 Absatz 1 bis 4 und in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁴⁾

- Heizungsanlage (Wärmepumpe) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Solarthermische Anlage (§ 71d)
- Solarthermische Heizung (§ 71e)
- Solarthermische Anlage (§ 71f)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Klärschlamm-derivate (§ 71g)
- Wärmepumpe mit Biomasse (§ 71h)
- Solarthermische Heizung (§ 71i)
- Solarthermische Anlage (§ 71j)
- Solarthermische Heizung (§ 71k)
- Solarthermische Anlage (§ 71l)
- Solarthermische Heizung (§ 71m)
- Solarthermische Anlage (§ 71n)
- Solarthermische Heizung (§ 71o)
- Solarthermische Anlage (§ 71p)
- Solarthermische Heizung (§ 71q)
- Solarthermische Anlage (§ 71r)
- Solarthermische Heizung (§ 71s)
- Solarthermische Anlage (§ 71t)
- Solarthermische Heizung (§ 71u)
- Solarthermische Anlage (§ 71v)
- Solarthermische Heizung (§ 71w)
- Solarthermische Anlage (§ 71x)
- Solarthermische Heizung (§ 71y)
- Solarthermische Anlage (§ 71z)

Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl	Wärmeleistung	Anzahl EE⁵⁾	Anzahl EE⁶⁾	Anteil EE⁷⁾
Summe⁸⁾					

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt⁹⁾

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl	Wärmeleistung	Anzahl EE⁵⁾	Anzahl EE⁶⁾	Anteil EE⁷⁾
Summe⁸⁾					

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴⁾

A	B	C	D	E	F	G	H	I
25	50	75	100	125	150	175	200	225

Energieeffiziente Gebäude (A bis D)
 Energieeffiziente Gebäude (E bis H)
 Energieeffiziente Gebäude (I bis L)
 Energieeffiziente Gebäude (M bis N)
 Energieeffiziente Gebäude (O bis P)
 Energieeffiziente Gebäude (Q bis R)
 Energieeffiziente Gebäude (S bis T)
 Energieeffiziente Gebäude (U bis V)
 Energieeffiziente Gebäude (W bis X)
 Energieeffiziente Gebäude (Y bis Z)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

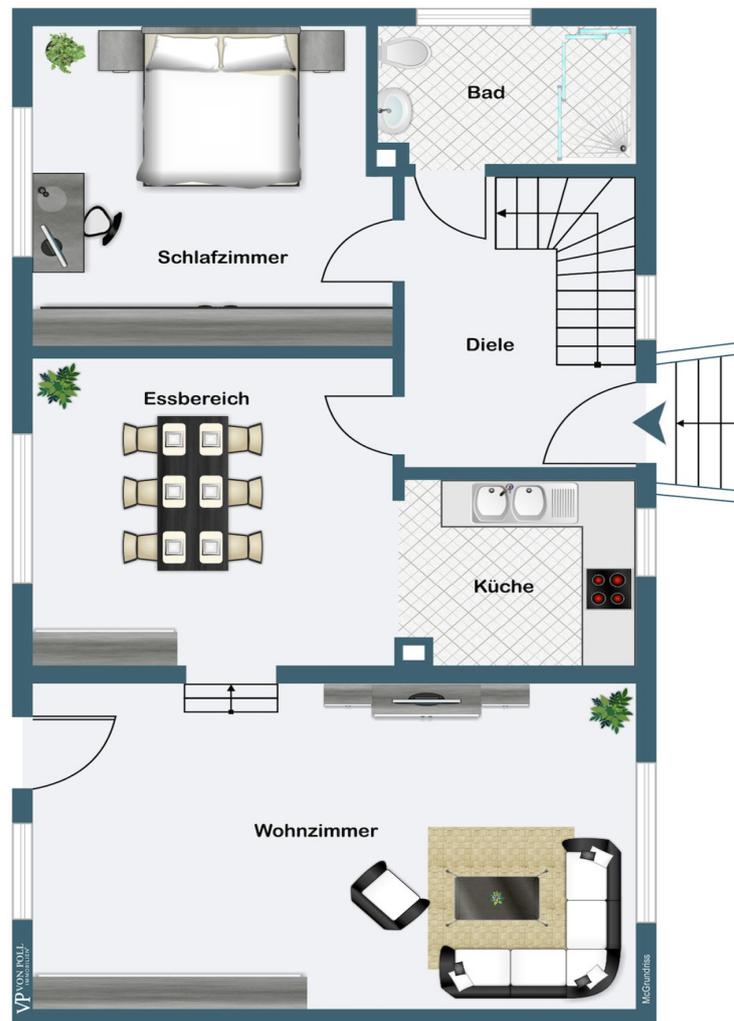
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen abweichender Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Das allgemeine Güterbedarfsverfahren ist spezifische Werte nach dem GEG im Quotientenverfahren Gebäudenutzfläche (A_g) die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

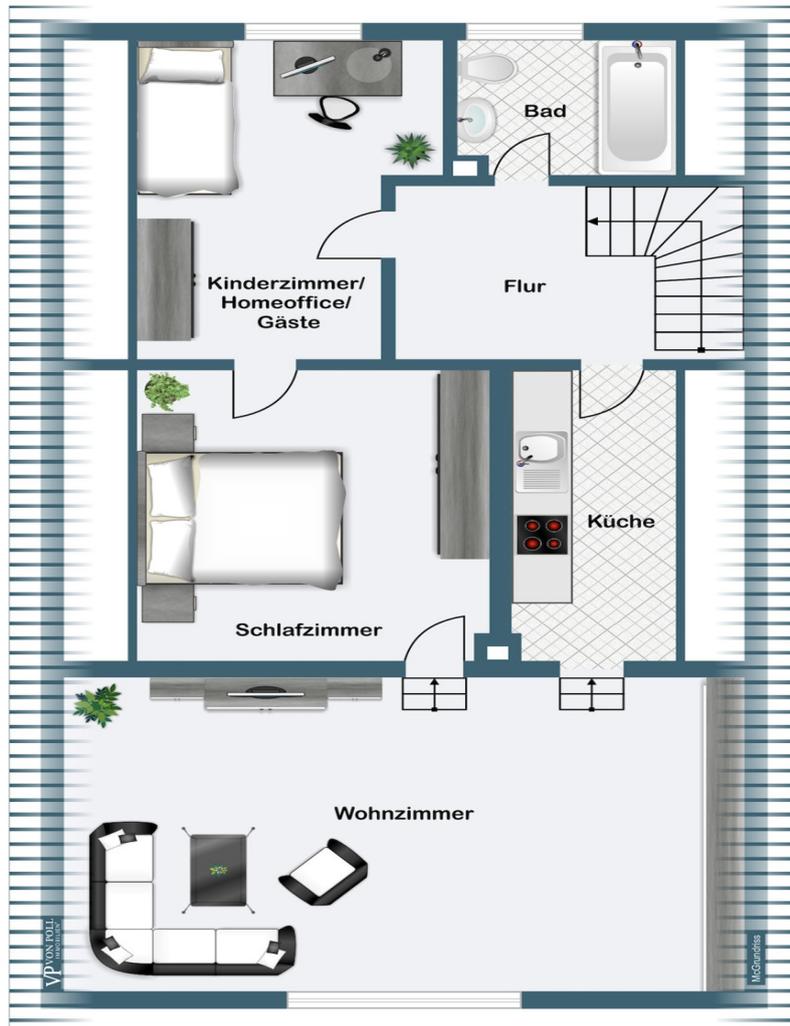
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubauten bei Wärmehaushalt (§ 71 Abs. 1) Absatz 2 GEG
³ bei Neubauten
⁴ ZFH für Neubauten, WfH, Marktüblichkeit
⁵ Anzahl der Einrichtungen an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anzahl EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen aller Anlagen
⁷ nur bei einem gemeinsamen Nennwert mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einzelner Anlagen
⁹ Anlagen, die nicht dem GEG entsprechen, werden in der Anlage "Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien" eingetragen
¹⁰ Anlagen, die nicht dem GEG entsprechen, werden erst nach einer Überprüfungsphase anerkannt, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹¹ Anzahl EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

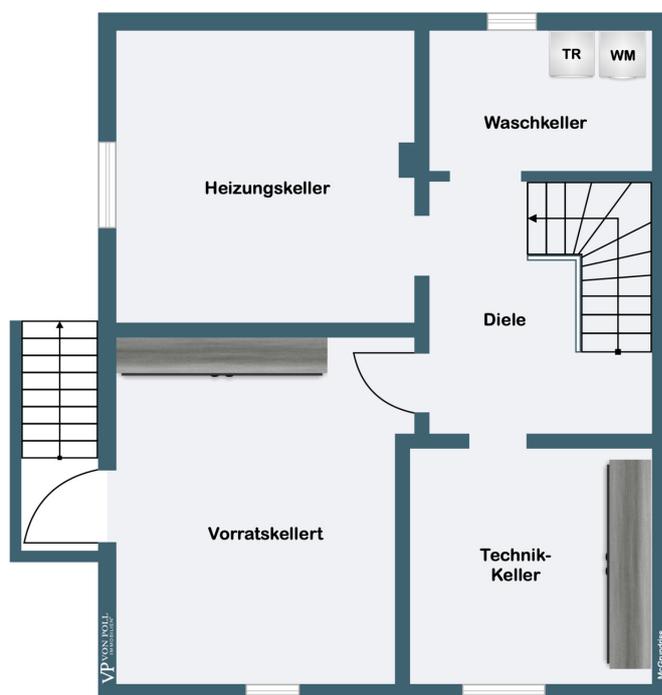
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Una prima impressione

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 begrüßt Sie ein freundlicher Garderobenbereich, von dem Sie in das helle Wohnzimmer mit Kamin und dem Zugang zu der Terrasse und zum Garten gelangen. Die offene Küche mit angrenzendem Esszimmer bietet ausreichend Raum für die ganze Familie, während das Elternschlafzimmer Ruhe und Privatsphäre garantiert. Ein modern gestaltetes Bad mit ebenerdiger Dusche erleichtert den Alltag. 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.

CODICE OGGETTO: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Dettagli dei servizi

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

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.

CODICE OGGETTO: 25220032 - 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: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Partner di contatto

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

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3 Gütersloh
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com