

Gütersloh - Friedrichsdorf

# Friedrichsdorfer Idylle: Großzügiges Einfamilienhaus mit tollem Garten

Codice oggetto: 26220012

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 385.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 853 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26220012 - 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: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26220012
Superficie netta	ca. 122 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	385.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>330.80 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>18.02.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>H</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1967</b>

Codice oggetto: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

## La proprietà



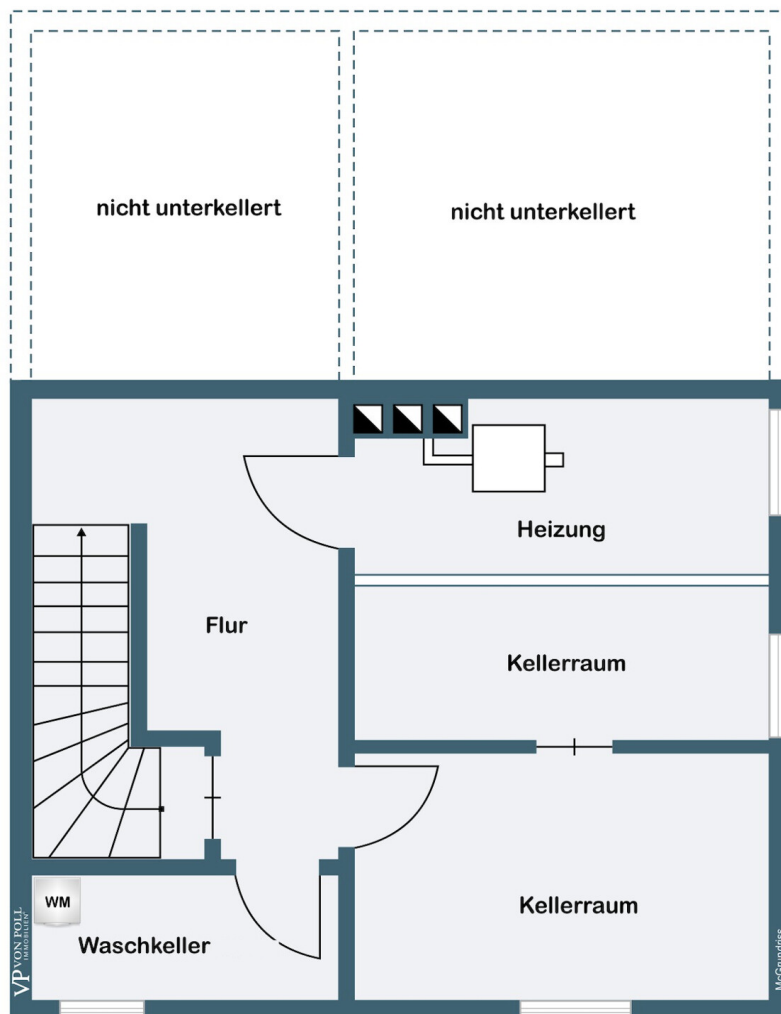
Codice oggetto: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

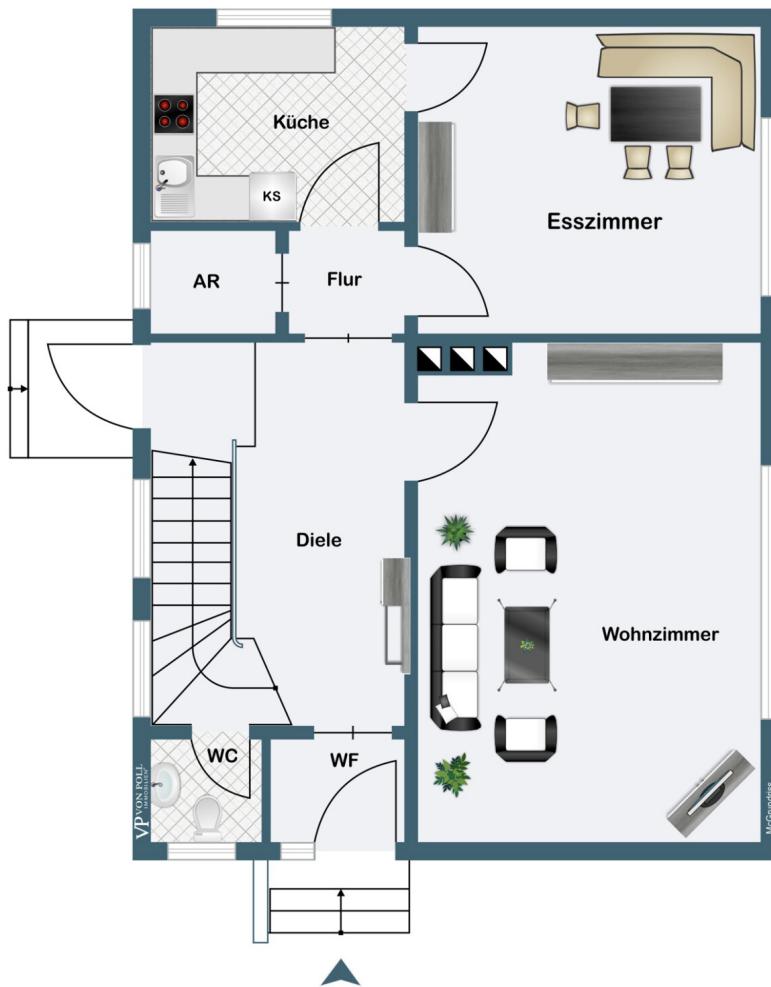
## La proprietà

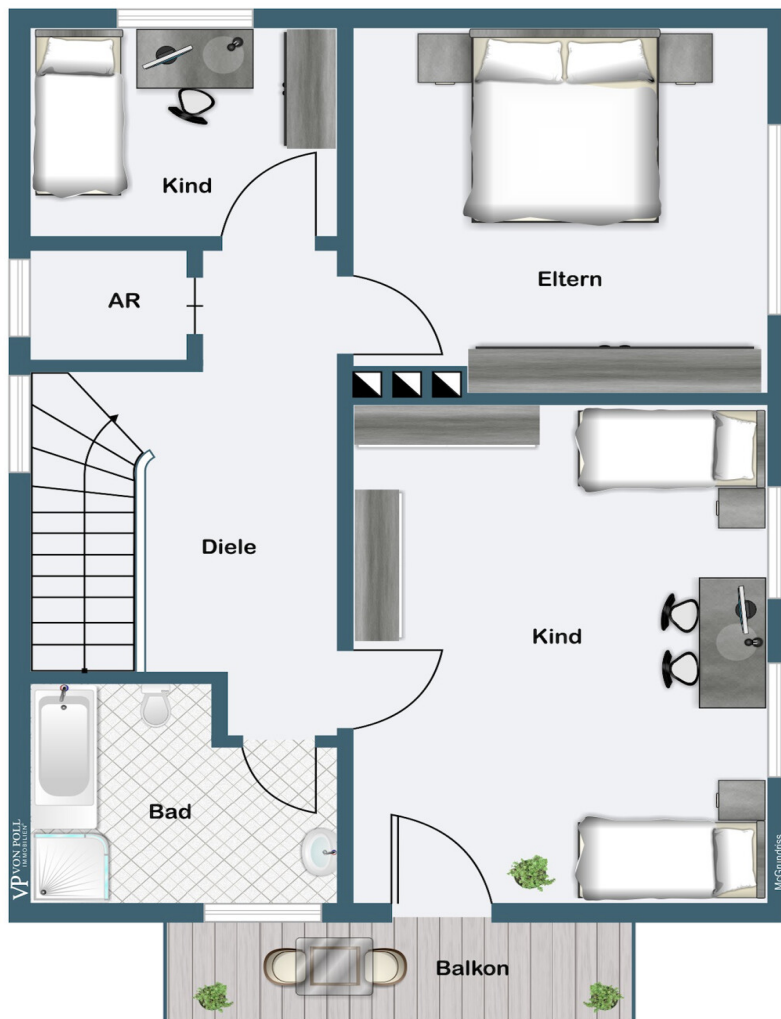


Codice oggetto: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf

## 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: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf**

## Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Alexander Klimitz & Laura Stolke

Büro: 05241 - 211 99 90

**Friedrichsdorfer Idylle: Großzügiges Einfamilienhaus mit tollem Garten**

Dieses im Jahr 1968 errichtete Einfamilienhaus überzeugt durch seine begehrte, zentrumsnahe und zugleich familienfreundliche Lage sowie durch ein weitläufiges Grundstück von ca. 853 m<sup>2</sup>, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und viel Raum zur persönlichen Entfaltung bietet.

Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>, die sich in einem klar strukturierten und nahezu identischen Grundriss auf Erd- und Obergeschoss verteilt. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ideale Voraussetzungen für das komfortable Wohnen einer Familie.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein lichtdurchfluteter Flurbereich, von dem diskret das Gäste-WC links abgeht. Während sich zur rechten Seite das helle Wohnzimmer und das angrenzende Esszimmer als Herzstück des Hauses entfalten, folgen darauf die Küche und ein kleiner Hauswirtschaftsraum.

Ein besonderer Pluspunkt ist der direkte Zugang zum hinteren Gartenbereich, der bequem über den Hausflur erreichbar ist und den Innen- und Außenbereich harmonisch miteinander verbindet.

Viel Raum für die Familie: Das Obergeschoss beherbergt neben einem geräumigen Vollbad mit viel natürlichem Licht drei vielseitig nutzbare Zimmer. Das potenzielle Elternschlafzimmer besticht durch seinen Austritt auf den Balkon. Ein weiteres großes Schlafzimmer sowie ein drittes, etwas kompakteres Zimmer vervollständigen das Raumangebot und bieten perfekte Bedingungen für Kinder oder Hobbys. Ein kleiner, praktischer Abstellraum sorgt zudem für wertvolle Staufläche direkt auf der Wohnebene.

Über die Bodeneinschubtreppe gelangen Sie auf den Spitzboden.

Der großzügige Garten ist pflegeleicht angelegt und erstreckt sich sowohl vor als auch hinter dem Haus. Hier finden Sie ausreichend Platz für Freizeit, Erholung und individuelle Gestaltungsideen – ob Spielbereich für Kinder, gemütliche Terrasse oder grünes Refugium.

**Zusätzliche Nutzflächen stehen im Teilkeller zur Verfügung, der vielseitige Abstell- und Lagermöglichkeiten bietet.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Garagen sowie weitere Stellplätze in der Einfahrt.**

**Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten und der Telefonnummer bearbeitet werden.**

**Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.**

**Codice oggetto: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf**

## **Dettagli dei servizi**

### **AUF EINEN BLICK**

- Einfamilienhaus in zentraler Wohnlage
- Grundstück ca. 853 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 122 m<sup>2</sup>
- Betondecken
- Glasfaseranschluss bereits vorhanden
- Gasbrennwerttherme aus 2013
- 5 Zimmer
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- 1 Gäste-WC mit Tageslicht
- 1 Einbauküche mit E-Geräten
- großer Garten mit einem Terrassenbereich
- Außenkamin im Garten
- zusätzliche Ab- und Unterstellbereiche im Garten
- 4 Kellerräume
- 2 Garagen
- weitere Stellplätze auf dem Hof

### **AUFTEILUNG:**

#### **ERDGESCHOSS**

- Flur / Windfang
- Gäste-WC
- Wohnzimmer
- Esszimmer
- Küche
- Hauswirtschaftsraum
- Tür zum hinteren Teil des Gartens

#### **Obergeschoss**

- Flur
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Schlafzimmer mit Balkonzugang
- Kinderzimmer
- Kinderzimmer oder Homeoffice
- Abstellraum mit kleinem Fenster

#### **KELLERGESCHOSS**

- 4 Kellerräume
- Heizungskeller/Technik
- Wasch- und Trockenkeller

**- Vorratskeller**

**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.**

**Eine originale Wohnflächenberechnung von 1968 liegt nicht vor.**

**Codice oggetto: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf**

## **Tutto sulla posizione**

**Gütersloh, ein starker Standort in Ostwestfalen.**

**Erleben Sie diese Stadt als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsstandort. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung.**

**Die ansässigen Unternehmen stellen rund 46.000 Arbeitsplätze zur Verfügung. Insbesondere Miele, Bertelsmann, Tönnies, Beckhoff und CLAAS sind weltweit bekannt.**

**Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Golf, Tennis, Reiten oder Wandern stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Von hier aus können Sie eindrucksvolle Ausflüge in den nahegelegenen Teutoburger Wald, in den Gartenschaupark Rietberg, in die Flora Westfalica in Rheda-Wiedenbrück, ins Theater in Gütersloh oder in die OWL Arena in Halle (Westf.) sowie an viele andere besondere Orte machen - Entschleunigung ist hier anregend leicht!**

**Die naheliegenden Städte der Umgebung erreichen Sie zeitnah, in ca. 30 Minuten Bielefeld und in ca. 40 Minuten Paderborn. Die Autobahnen A2 und A 33 liegen wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das Umland. Der nächstgelegene Flughafen ist der etwa 45 Kilometer von Gütersloh entfernte Flughafen Paderborn / Lippstadt.**

**Das Gütersloher Stadtgebiet verfügt über ein gut ausgebautes Stadtbusnetz. Der Hauptbahnhof ist mit einer guten Verbindung an den Nah- und Fernverkehr angeschlossen.**

**Codice oggetto: 26220012 - 33335 Gütersloh - Friedrichsdorf**

## **Ulteriori informazioni**

### **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.

**Codice oggetto: 26220012 - 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)**