

Gütersloh-Friedrichsdorf

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

Número de propiedad: 25220032



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 425.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 708 m²

Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25220032	Precio de compra	425.000 EUR
Superficie habitable	ca. 130 m ²	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	6	Modernización / Rehabilitación	2023
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1958	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje		

Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	274.20 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	12.03.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

La propiedad

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 67,2 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)

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

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

Anforderungen gemäß GEG¹

Endenergiebedarf
Istwert 304,7 kWh(m²·a) Anforderungswert 132,6 kWh(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle²
Istwert 0,21 kWh(m²·K) Anforderungswert 0,16 kWh(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (Ziel: hoch) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren:

Verfahren nach DIN V 18599

Rechenweg nach § 31 GEG (Nennobjektverfahren)³

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴ für Heizung für Warmwasser

Verpflichtung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1a

Erfüllung der EE-Frage durch technische Erfüllungsoptionen:

Nach § 71 Absatz 1a und in Verbindung mit § 71b bis h GEG⁵:

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

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

Anzahl WW-Anlagen EE⁶ Anzahl EE⁷ Anzahl EE⁸

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl WW-Anlagen EE	Anzahl EE	Anzahl EE ⁸
Summe ⁹			

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt¹⁰

Anzahl EE¹¹

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl EE
Summe ¹²	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie¹³

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 oben genannte Güterloshaus hat eine spezifische Wärme nach dem GEG im Quadermeter Gebäudevolumen (V_h), 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 (1) (b) Absatz 2 GEG

³ bei Neubauten möglich

⁴ EEH: Erdfernwärme, WfH: Marktfähige Wärme

⁵ Nach der Entscheidung zur Wärmehaushalt aller Anlagen

⁶ Anzahl EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einzelner EE gegenüber anderen Anlagen in der Anlage

⁹ Summe aller EE

¹⁰ Anzahl, die nicht dem 60%-EE-Ziel des Gebäudes entspricht

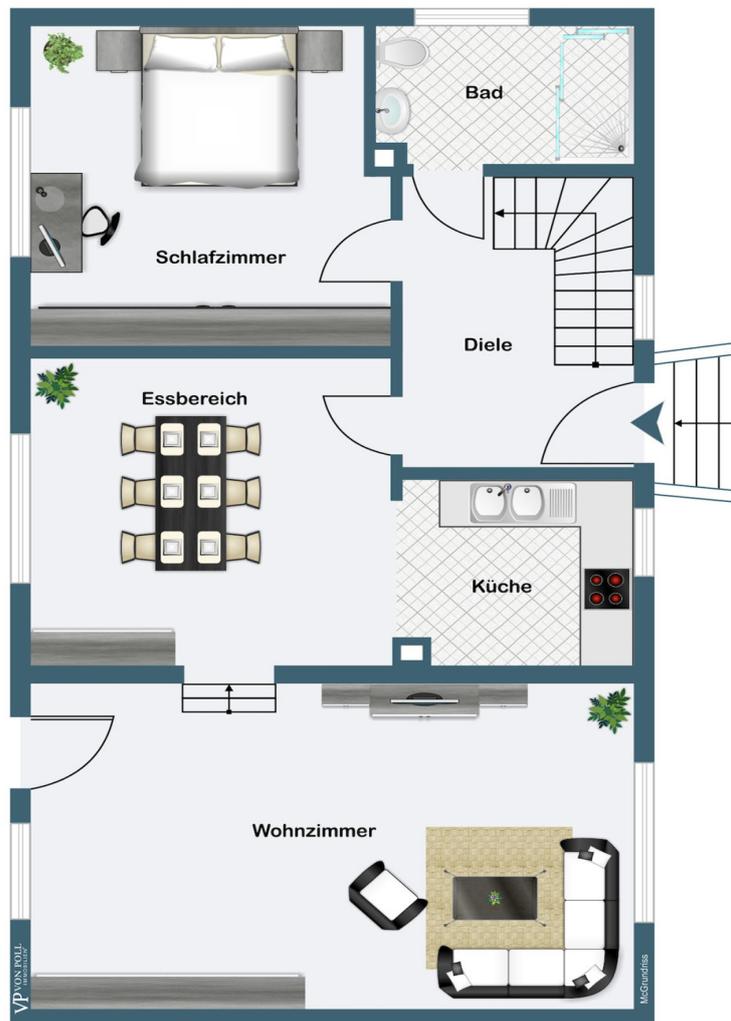
¹¹ Anzahl, die nicht dem 60%-EE-Ziel des Gebäudes entspricht und/oder einer Übergruppierung zugeordnet ist

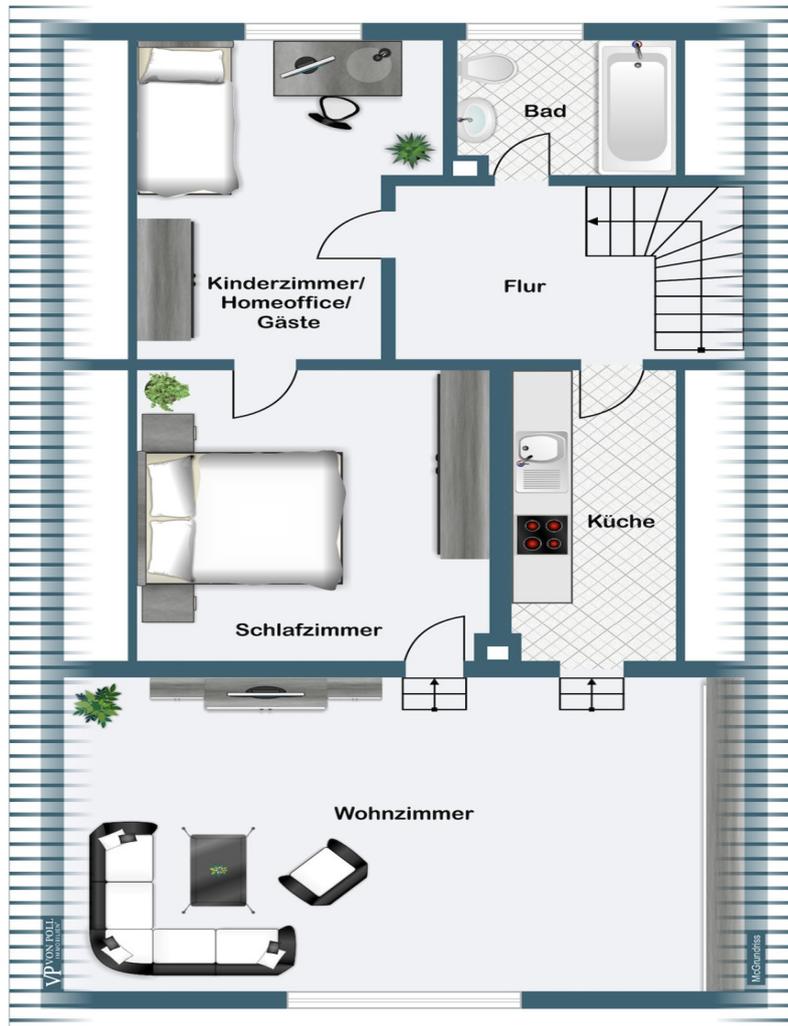
¹² Anzahl EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

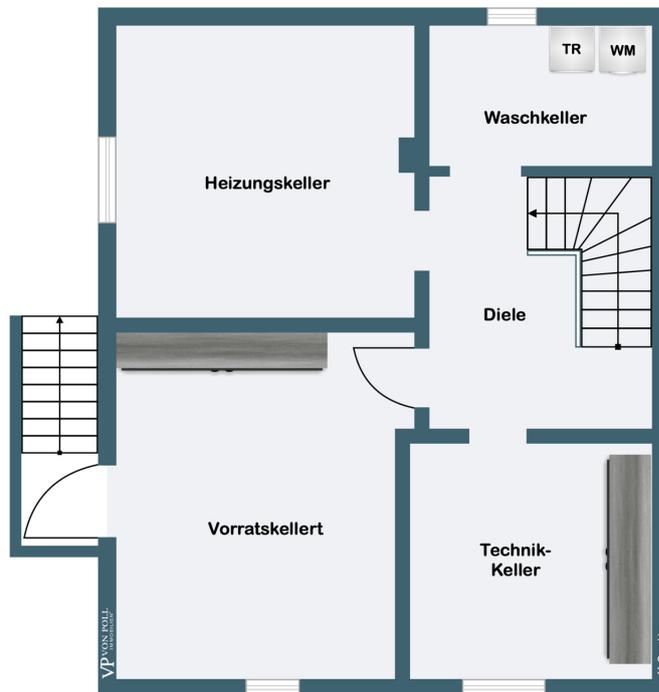
www.von-poll.com

Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com