

Gütersloh – Friedrichsdorf

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

Número de propiedad: 25220032a



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 397.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 130 m² • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 708 m²

Número de propiedad: 25220032a - 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: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

De un vistazo

Número de propiedad	25220032a
Superficie habitable	ca. 130 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1958
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	397.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	12.03.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	274.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propiedad



Número de propiedad: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

La propiedad



ENERGIEAUSWEIS

für Wohnungsbäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierenummer: NW-2025-005624338

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 67,2 kg CO₂-Äquivalent (m² a)

Endergiebedarf dieses Gebäudes

274,2 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

364,7 kWh/(m²·a)

Einzelenergiebedarf gemäß § 69a

Einzelenergiebedarf	Wert (364,7 kWh/(m ² ·a))	Anforderungswert (133,5 kWh/(m ² ·a))
Energetische Qualität des Gebäudehüllens/		
Wärme	150 kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert: 53,8 kWh/(m ² ·a)
Sonstige Wärmeformen (des Gebäudes)		eingetragen

Für Energieausweise zu berücksichtigende Verfahren

☒ Verfahren nach DIN EN 12931

☐ Regelung nach § 11 GEG ("Nebenabgabeverfahren")

☐ Vorgehensverfahren nach § 10 Abs. 1 GEG

Endergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

274,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

Nachweis zur Erfüllung der 60%-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Anlage 2 unter § 69b

☒ Erfüllung der 60%-Regel auf Grundlage Einzelenergiebedarfs mit 97,14 kJ/m² und 5 in Verbindung mit § 70 bis 74 GEG¹

☐ Erfüllung der 60%-Regel auf Grundlage Endergiebedarfs mit 174,14 kJ/m² und 5 in Verbindung mit § 70 bis 74 GEG²

☐ Erfüllung der 60%-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelenergie nach § 71 Absatz 2 GEG³ gemäß Anlage 2

☐ Erfüllung der 60%-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Endergie nach § 71 Absatz 2 GEG⁴ gemäß Anlage 2

Art der erneuerbaren Energie

Art der erneuerbaren Energie	Anteil erneuerbare Energie	Anteil EE ⁵ pro Anlage ⁶
Sonnenstrahlung		
Solarthermische Anlage (3 Tj)		
Heizungssysteme für Biomasse oder Wasserstoff (mit 4 Tj/1)		
Geothermie (mit 3 Tj/1)		
Wärmepumpe (3 Tj/1)		
Sonnenkollektoren (3 Tj/1)		
Solarthermische Anlage (3 Tj/1)		
Heizungssysteme für Biomasse oder Wasserstoff (mit 4 Tj/1)		
Geothermie (mit 3 Tj/1)		
Wärmepumpe (3 Tj/1)		
Sonnenkollektoren (3 Tj/1)		
Solarthermische Anlage (3 Tj/1)		
Heizungssysteme für Biomasse oder Wasserstoff (mit 4 Tj/1)		
Geothermie (mit 3 Tj/1)		
Wärmepumpe (3 Tj/1)		
Sonnenkollektoren (3 Tj/1)		
Solarthermische Anlage (3 Tj/1)		
Heizungssysteme für Biomasse oder Wasserstoff (mit 4 Tj/1)		
Geothermie (mit 3 Tj/1)		
Wärmepumpe (3 Tj/1)		
Sonnenkollektoren (3 Tj/1)		
Solarthermische Anlage (3 Tj/1)		
Heizungssysteme für Biomasse oder Wasserstoff (mit 4 Tj/1)		
Geothermie (mit 3 Tj/1)		
Wärmepumpe (3 Tj/1)		
Sonnenkollektoren (3 Tj/1)		
Solarthermische Anlage (3 Tj/1)		
Heizungssysteme für Biomasse oder Wasserstoff (mit 4 Tj/1)		
Geothermie (mit 3 Tj/1)		
Wärmepumpe (3 Tj/1)		
Sonnenkollektoren (3 Tj/1)		
Solarthermische Anlage (3 Tj/1)		
Heizungssysteme für Biomasse oder Wasserstoff (mit 4 Tj/1)		
Geothermie (mit 3 Tj/1)		
Wärmepumpe (3 Tj/1)		
Sonnenkollektoren (3 Tj/1)		
Solarthermische Anlage (3 Tj/1)		
Heizungssysteme für Biomasse oder Wasserstoff (mit 4 Tj/1)		
Geothermie (mit 3 Tj/1)		
Wärmepumpe (3 Tj/1)		
Sonnenkollektoren (3 Tj/1)		
Solarthermische Anlage (3 Tj/1)		
Heizungssysteme für Biomasse oder Wasserstoff (mit 4 Tj/1)		
Geothermie (mit 3 Tj/1)		
Wärmepumpe (3 Tj/1)		
Sonnenkollektoren (3 Tj/1)		
Solarthermische Anlage (3 Tj/1)		
Heizungssysteme für Biomasse oder Wasserstoff (mit 4 Tj/1)		
Geothermie (mit 3 Tj/1)		
Wärmepumpe (3 Tj/1)		
Sonnenkollektoren (3 Tj/1)		
Solarthermische Anlage (3 Tj/1)		
Heizungssysteme für Biomasse oder Wasserstoff (mit 4 Tj/1)		
Geothermie (mit 3 Tj/1)		
Wärmepumpe (3 Tj/1)		
Sonnenkollektoren (3 Tj/1)		
Solarthermische Anlage (3 Tj/1)		
Heizungssysteme für Biomasse oder Wasserstoff (mit 4 Tj/1)		
Geothermie (mit 3 Tj/1)		
Wärmepumpe (3 Tj/1)		
Sonnenkollektoren (3 Tj/1)		
Solarthermische Anlage (3 Tj/1)		
Heizungssysteme für Biomasse oder Wasserstoff (mit 4 Tj/1)		
Geothermie (mit 3 Tj/1)		
Wärmepumpe (3 Tj/1)		
Sonnenkollektoren (3 Tj/1)		
Solarthermische Anlage (3 Tj/1)		
Heizungssysteme für Biomasse oder Wasserstoff (mit 4 Tj/1)		
Geothermie (mit 3 Tj/1)		
Wärmepumpe (3 Tj/1)		
Sonnenkollektoren (3 Tj/1)		

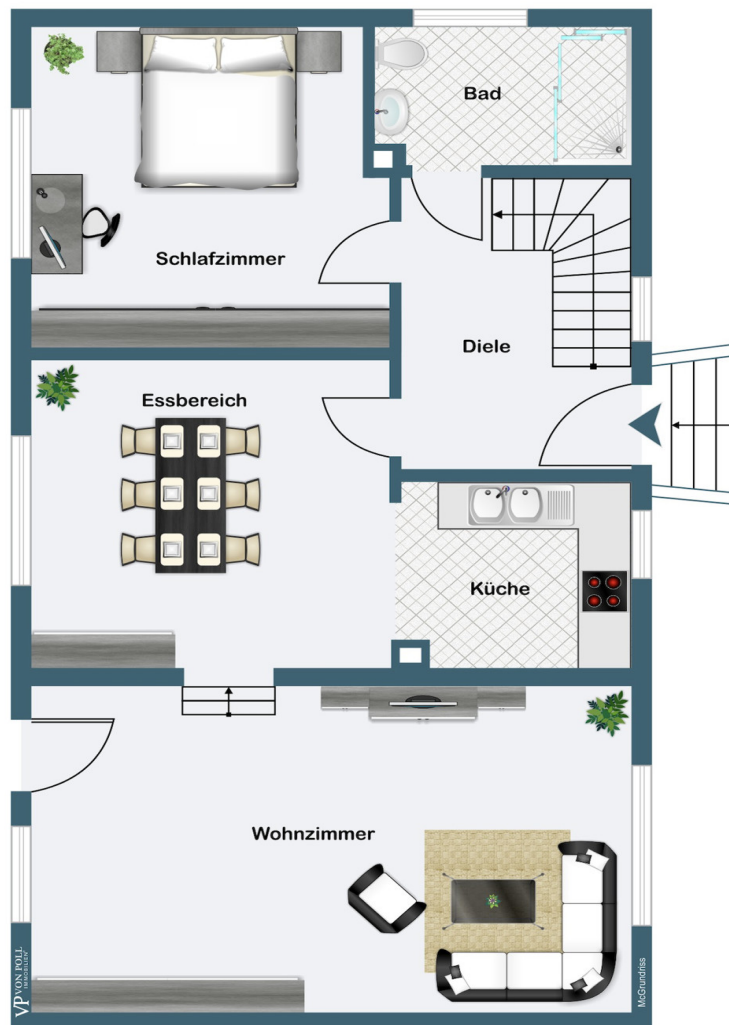
Número de propiedad: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

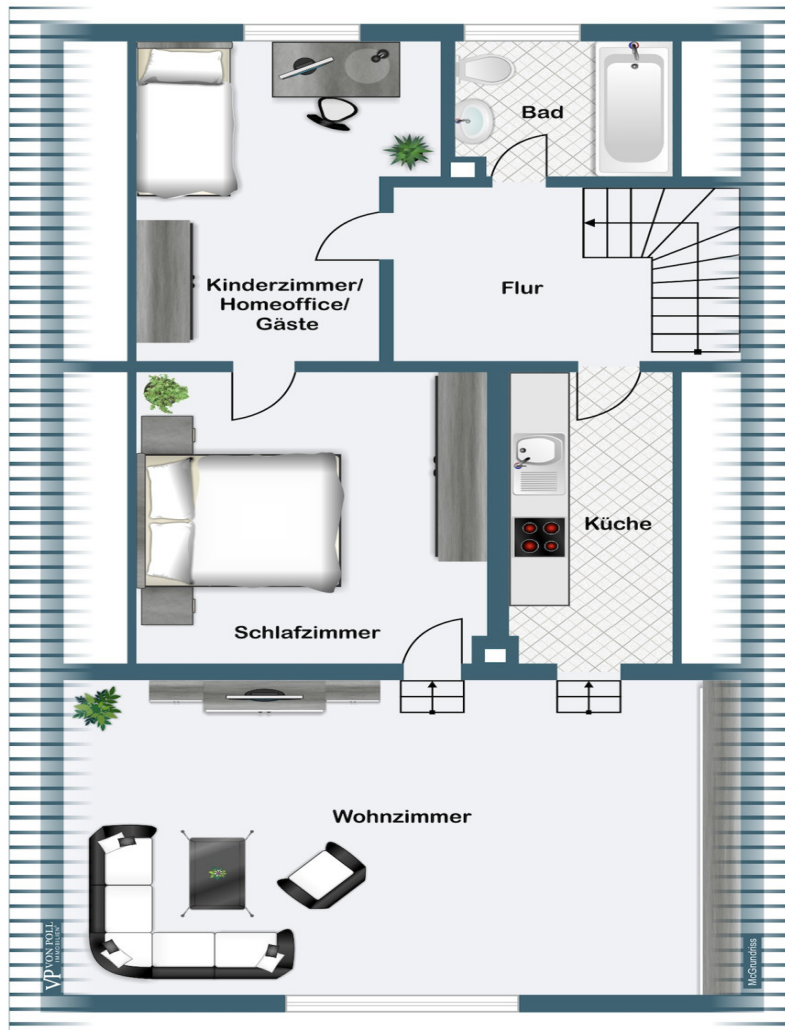
La propiedad

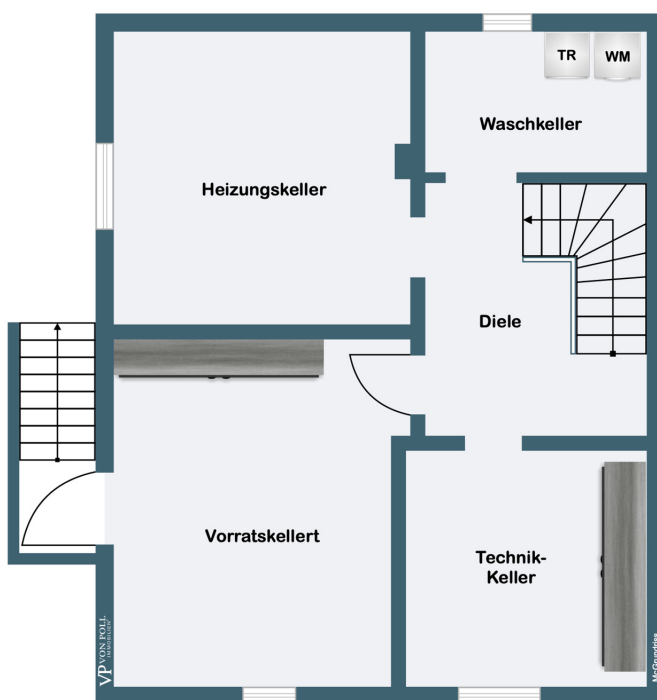


Número de propiedad: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

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: 25220032a - 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 empfängt Sie ein einladender Garderobenbereich, von dem Sie direkt in das Esszimmer mit offener Küche gelangen – ein großzügiger Raum, der viel Platz für die ganze Familie bietet. Von hier aus führt der Weg weiter in das helle Wohnzimmer mit Kamin sowie Zugang zur Terrasse und zum Garten. Das Elternschlafzimmer verspricht Rückzug und Privatsphäre, während das modern gestaltete Bad mit ebenerdiger Dusche den Alltag komfortabel gestaltet.

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: 25220032a - 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
- Glasfaseranschluss

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: 25220032a - 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: 25220032a - 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 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.

Número de propiedad: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

Contacto con el socio

Para más información, diríjase 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