

Gütersloh – Friedrichsdorf

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

*CODICE OGGETTO: 25220032a*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 397.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 708 m<sup>2</sup>

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

## A colpo d'occhio

|                     |             |                                    |                                                                                   |
|---------------------|-------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25220032a   | Prezzo d'acquisto                  | 397.000 EUR                                                                       |
| Superficie netta    | ca. 130 m²  | Casa                               | Casa unifamiliare                                                                 |
| Tipologia tetto     | a due falde | Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises         |
| Vani                | 6           | Modernizzazione / Riqualificazione | 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: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.03.2035    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 274.20 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | H                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1958                |



CODICE OGGETTO: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## La proprietà



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohnungsbäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

**Registrierenummer:** NW-2025-005624338

2

---

## Energiebedarf

**Treibhausgasemissionen** 67,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup> a)

**Endergiebedarf dieses Gebäudes**

**274,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

**364,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Einzelenergiebedarf**

Heizwärme **388,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**    Aufbereitungswärme **133,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Erwärmungswärme des Gebäudes/2/ **1,91 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**    Aufbereitungswärme **0,86 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Sonstige Wärme zum Heizen des Gebäudes ☐ angegeben

**Für Energieausweise zu berücksichtigende Verfahren**

☒ Warmwasser nach DIN EN 12541

☒ Regelung nach § 11 GEG ("Niedrigdruckheizungssystem")

☐ Verrohrungsfähig nach § 10 Abs. 1 GEG

**Endergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]** 274,2 kWh/(m<sup>2</sup>·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 3.6.6)**

☒ Erfüllung der 60%-Regel durch ständige Endergieeinsparung nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 70 bis 74 GEG<sup>1)</sup>

☐ Ständige Endergieeinsparung (G 70)

☐ Wärmepumpe (G 71)

☐ Solarthermie (G 72)

☐ Solarthermieanlage (G 73)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff (G 74.1)

☐ Biomasse (G 74.2)

☐ Wasserstoff (G 74.3)

☐ Sonstige (G 74.4)

☐ Erfüllung der 60%-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelenergie nach § 71 Absatz 1.3.6) gemäß Anlage 2

**Art der erneuerbaren Energie**

|                                                                                                                                                                      | erneuerbare<br>energie<br>effizient | Anteil EE <sup>2)</sup><br>pro Anlage <sup>3)</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Summe<sup>4)</sup></b>                                                                                                                                            | %                                   |                                                     |
| <p><input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-Regel nicht gilt<sup>5)</sup></p> <p><b>Anteil EE<sup>2)</sup> bei den erneuerbaren Anlagen</b></p> |                                     |                                                     |
| <b>Summe<sup>4)</sup></b>                                                                                                                                            | %                                   |                                                     |

1) wenn Fortfall und Fortfallswerte in der Anlage

2) wenn Fortfall und Fortfallswerte in der Anlage

3) nur bei Anlagen, die die 60%-Regel erfüllen

4) nur bei Anlagen, die die 60%-Regel erfüllen

5) nur bei Anlagen, die die 60%-Regel erfüllen

### Vergleichswerte Endergieerge <sup>4)</sup>

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energieausweises unterschiedliche Verfahren zu, die in Abhängigkeit unterschiedlicher Eigenschaften des Gebäudes, insbesondere der Eigenschaften der Bauteile und der Bauteile, die angegebenen Werte markieren. Die angegebenen Werte markieren die auf der Grundlage der Berechnung des Energieausweises nach § 71 Absatz 1.3.6) gemäß Anlage 2 unter 3.6.6) ermittelten Werte.

**Anteil EE<sup>2)</sup> der erneuerbaren Energie an der Wärmeenergie des Gebäudes**

1) nur bei Anlagen, die die 60%-Regel erfüllen

2) nur bei Anlagen, die die 60%-Regel erfüllen

3) nur bei Anlagen, die die 60%-Regel erfüllen

4) nur bei Anlagen, die die 60%-Regel erfüllen

5) nur bei Anlagen, die die 60%-Regel erfüllen



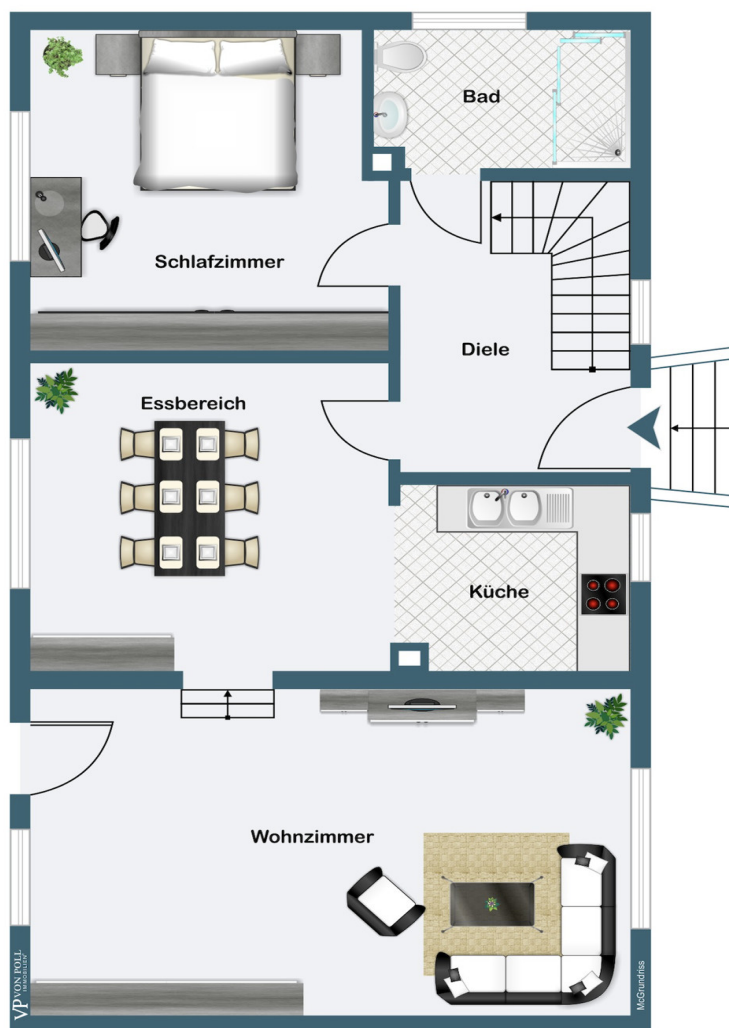
CODICE OGGETTO: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

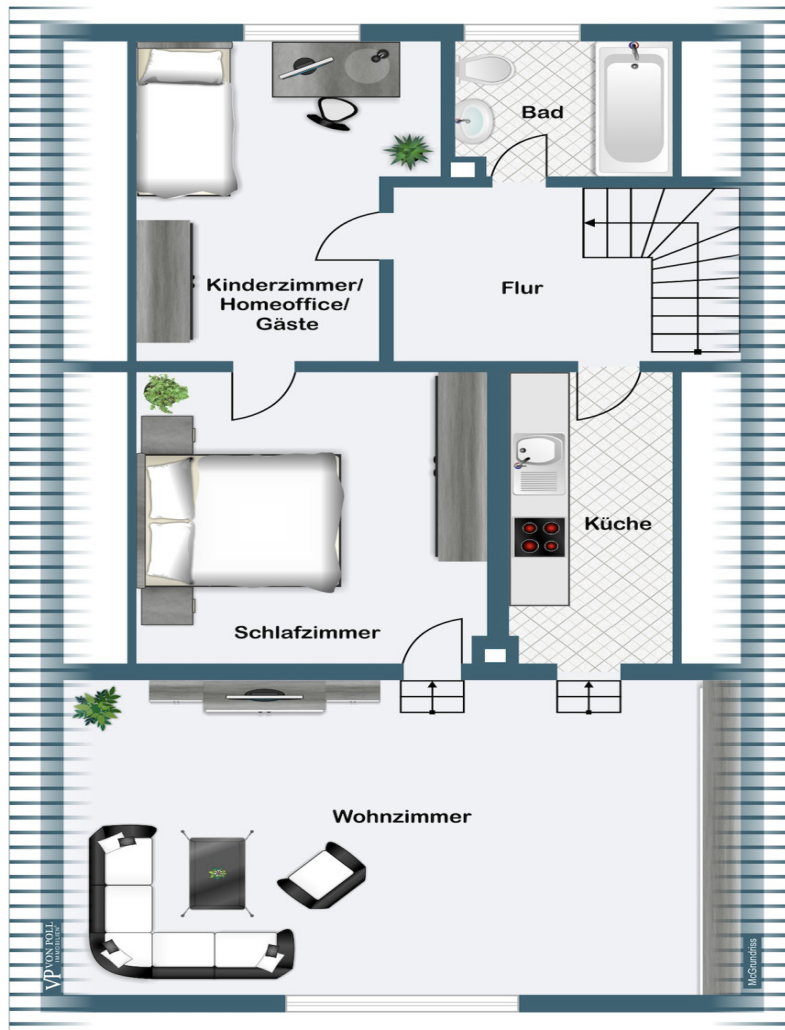
## La proprietà



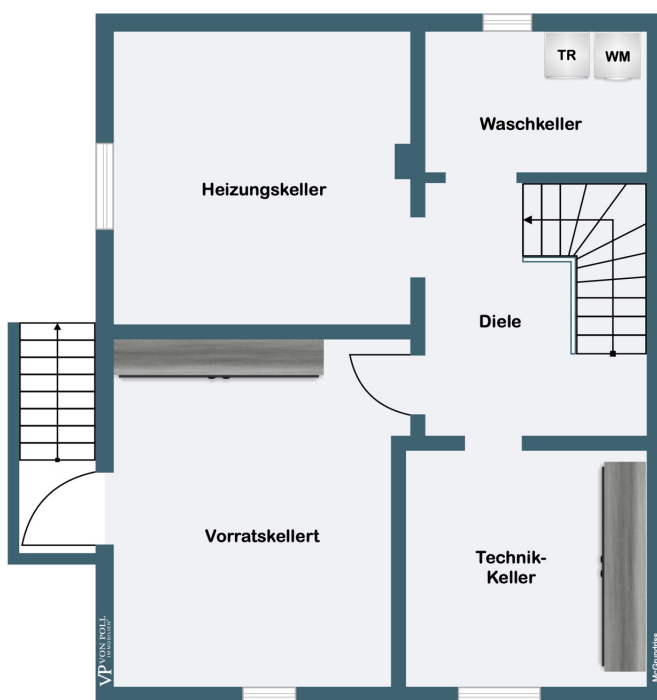
CODICE OGGETTO: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

## 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: 25220032a - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## Dettagli dei servizi

### AUF EINEN BLICK

- Einfamilienhaus in gewachsener Wohnsiedlung
- Mehrgenerationswohnen möglich
- ca. 708 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 130 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> wurden ca. 11,3 m<sup>2</sup> 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: 25220032a - 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: 25220032a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 274.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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: 25220032a - 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)