Gütersloh – Friedrichsdorf

KEINE KÄUFERPROVISION | Ein stilvolles Zuhause in idyllischer Lage

??????? ????????: 24220012a

???? ??????: 499.000 EUR • ?????????: ca. 149,17 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 308 m²

??????? ????????: 24220012a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24220012a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?? ??? ?????

??????? ????????	24220012a
?????????	ca. 149,17 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	5
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	2002
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	499.000 EUR
???? ???????????	2022
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 24220012a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.04.2034
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	183.00 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	F
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2002

??????? ????????: 24220012a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?? ???????

??????? ????????: 24220012a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?? ???????

??????? ????????: 24220012a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?? ???????

??????? ????????: 24220012a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?? ???????

??????? ????????: 24220012a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

??? ????? ????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Laura Stolke & Philipp Schremmer Büro: 05241 - 21 19 99 0 Mobil: 0152 - 27 28 87 2 KEINE KÄUFERPROVISION | Ein stilvolles Zuhause in idyllischer Lage Lassen Sie sich inspirieren von Ihrem (vielleicht) neuen Zuhause mit Garten – ein Ort, der vom Erdgeschoss bis zum Spitzboden überzeugt. Diese Doppelhaushälfte bietet modernes Wohnen mit gehobener Ausstattung, eingebettet in ein ca. 308 m² großes Grundstück mit einem gepflegten Garten und Blick auf ein Naturschutzgebiet. Das 2002 errichtete Haus erstreckt sich über ca. 149 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf 5 Zimmer und bietet zahlreiche Komfortmerkmale wie elektrische Rollläden, Fußbodenheizung und einen Vollkeller. Das Erdgeschoss: Der überdachte Eingangsbereich führt in eine helle Diele mit einem Tageslicht-Gäste-WC und einem praktischen Einbauschrank im Garderobenbereich. Eine offene Raumgestaltung verbindet die Einbauküche mit Sitzgelegenheit direkt mit dem großzügigen Wohn- und Essbereich. Ein Kamin sorgt für wohlige Wärme, während die Terrasse mit elektrischer Markise zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Marmorfliesen und Fußbodenheizung ziehen sich durch die gesamte Etage. Das Dachgeschoss: Diese Ebene umfasst drei Schlafzimmer und ein Tageslicht-Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Handtuchtrockner und Fußbodenheizung. Die Zimmeraufteilung kann individuell von Ihnen gestaltet werden. Der Spitzboden: Der ausgebaute Spitzboden mit 3,50 m Deckenhöhe besticht durch einen lichtdurchfluteten Raum, der vielseitig genutzt werden kann – als Kinderparadies, Homeoffice, Gästezimmer oder Rückzugsort. Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche ergänzt diese Wohneinheit. Das Kellergeschoss: Im Untergeschoss finden sich ein Heizungs- und Technikraum mit neuer Gasheizung (2022/23), zwei Vorratsräume sowie ein Wasch- und Trockenraum – ideal für ausreichend Stauraum. Ein Carport und ein Fahrradschuppen bieten Platz für Fahrzeuge und Zweiräder. 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.

??????? ????????: 24220012a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

????????????? ??? ???????

Das dürfen Sie erwarten
- Baujahr ca. 2002
- Grundstück ca. 308 m²
- Wohnfläche ca. 149 m²
- massive Klinkerbauweise
- 5 Zimmer
- überdachter Eingangsbereich
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und im DG-Bad
- heller Dielenbereich mit praktischen Einbauschränken
- gehobene Einbauküche mit E-Geräten
- Wohn-Esszimmer mit Kamin und Außenzugang
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- ausgebautes Dachgeschoss inklusive Tageslichtbad mit Dusche
- elektrische Rollläden
- teilüberdachter Terrassenbereich mit elektrischer Markise
- liebevoll angelegter Garten mit Beleuchtung und Blick ins Naturschutzgebiet
- gefliester Vollkeller
- Gasheizung, ca. 2022/23 erneuert - Viessmann
- 1 Carport mit Fahrradschuppen

AUFTEILUNG

ERDGESCHOSS
- Dielenbereich
- Garderobe mit Einbauschränken
- Tageslicht-Gäste-WC
- Einbauküche mit E-Geräten
- Wohn-Essbereich mit Kamin
- Terrassen- und Gartenzugang

DACHGESCHOSS
- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Fußbodenheizung

SPITZBODEN
- Büro / Gästezimmer / kleines Atelier
- Tageslichtbad mit Dusche

KELLERGESCHOSS
- Heizungskeller/Technik

- 2 Vorratskeller
- Wasch- und Trockenkeller

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.

??????? ????????: 24220012a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 24220012a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 183.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

??????? ????????: 24220012a - 33335 Gütersloh – Friedrichsdorf

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Philipp Schremmer

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com