

Gütersloh-Friedrichsdorf

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

????????? ??????????: 25220032



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

???? ??????: 425.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 708 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ?????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ??????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ??????????????????

??????? ?????????: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

?? ??? ??????

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ???????? ?????????   | 25220032             |
| ???????????          | ca. 130 m²           |
| ????? ??????         | ?????????????? ????? |
| ?????????            | 6                    |
| ????????????? ???    | 2                    |
| ??????????           |                      |
| ??????????           | 2                    |
| ????? ?????????????  | 1958                 |
| ?????? ????????????? | 2 x ???????          |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????               | 425.000 EUR                                                                           |
| ??????                      | ?????????????<br>????????????????                                                     |
| ????????????                | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????         | 2023                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????? | ???????                                                                               |
| ????????                    | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????  |

??????? ???????: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????? ???????<br>??????????                                                | 274.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 12.03.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1958           |



???????? ??: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

?? ???????



??????? ???????? : 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

?? ????????





???????? ?????????: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

?? ?????????



??????? ???????? : 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

?? ????????





??????? ?????????: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

?? ????????



??    ????

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß dem §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (SEG) vom 1.

16. Oktober 2023

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierummer: NW-2025-005624338

2

### Energiebedarf

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

274,2 kWh/(m<sup>2</sup> a)

354,7 kWh/(m<sup>2</sup> a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

#### Arbeitsanmerkungen ÜDS<sup>1</sup>

Nachberechnet Energieausweis: ☒ Nachtrag ☐ zur Vorversion

Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 ist

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Entspricht der 60%-EE-Regel durch folgende Einflüsse

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

#### Für Energieausweise verwendete Vorversionen

Vorversion nach DIN V 18589

Regelung nach DIN 1045 (Nachkalkulation/Vorversion)

Vorversion nach DIN 1045 (Nachkalkulation/Vorversion)

Vorversion nach DIN 1045 (Nachkalkulation/Vorversion)

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen)

274,2 kWh/(m<sup>2</sup> a)

### Berechneter Energiebedarf des Gebäudes (Pflichtangaben in Immobilienanzeigen)

#### Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien: ☒ Nutzung ☐ zur Vorversion

Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 ist

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Entspricht der 60%-EE-Regel durch folgende Einflüsse

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

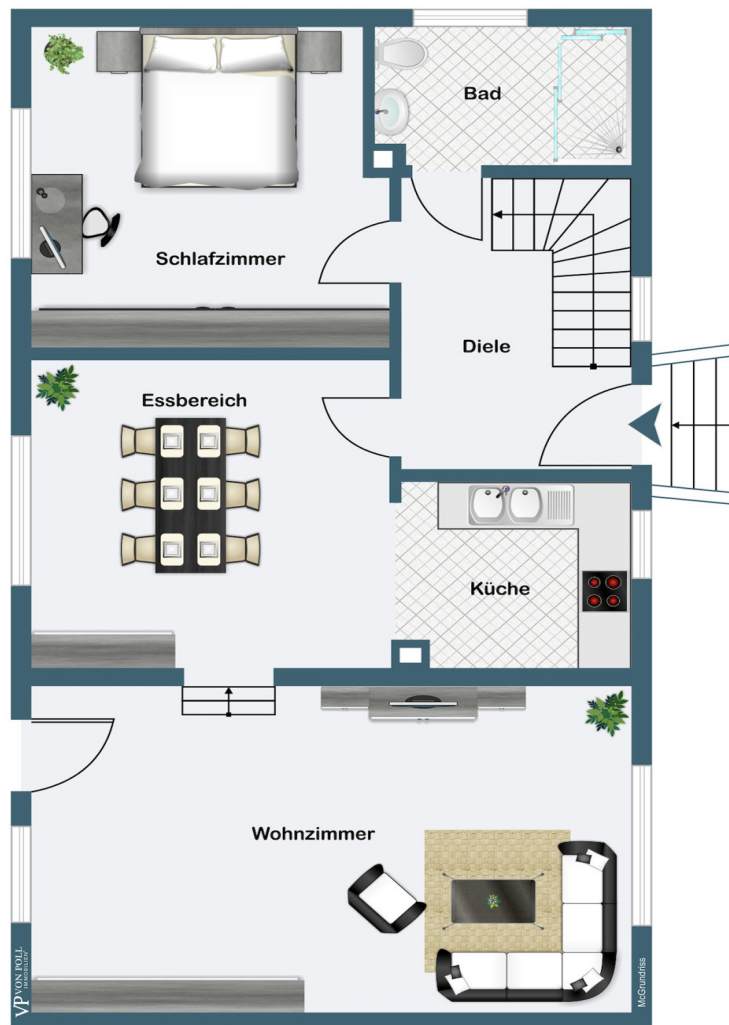
Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis 10 Gesch.

Wohnung im Bereich 1,5 und 2 in Gebäuden mit 7 bis

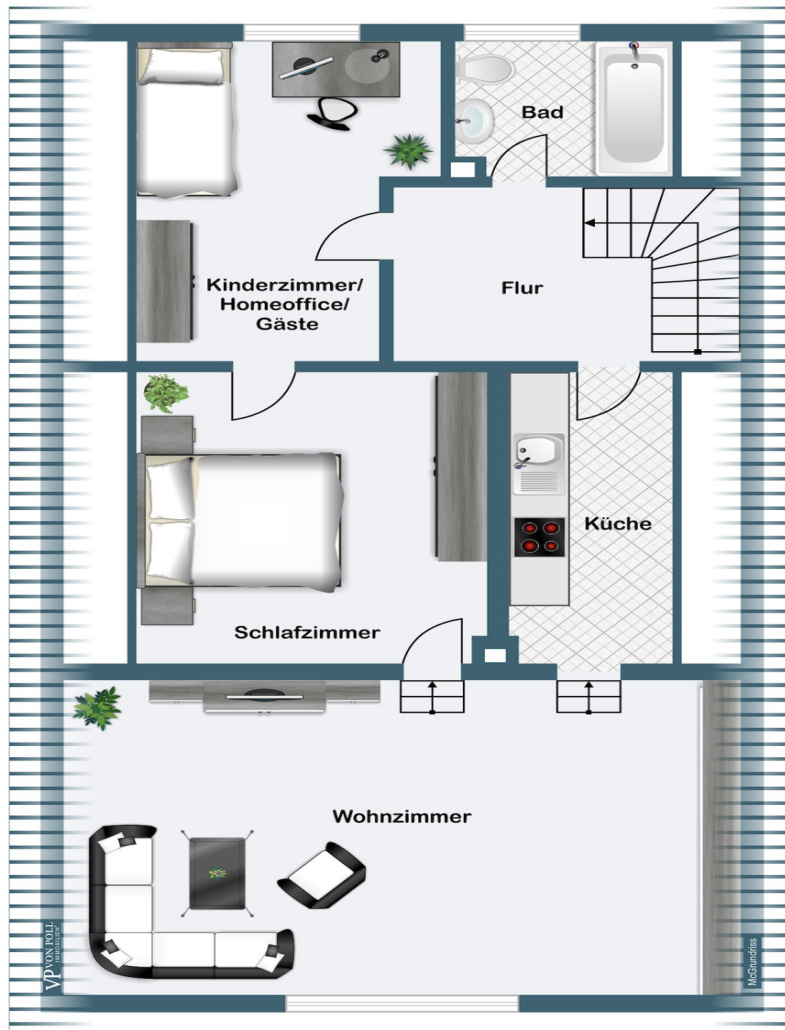


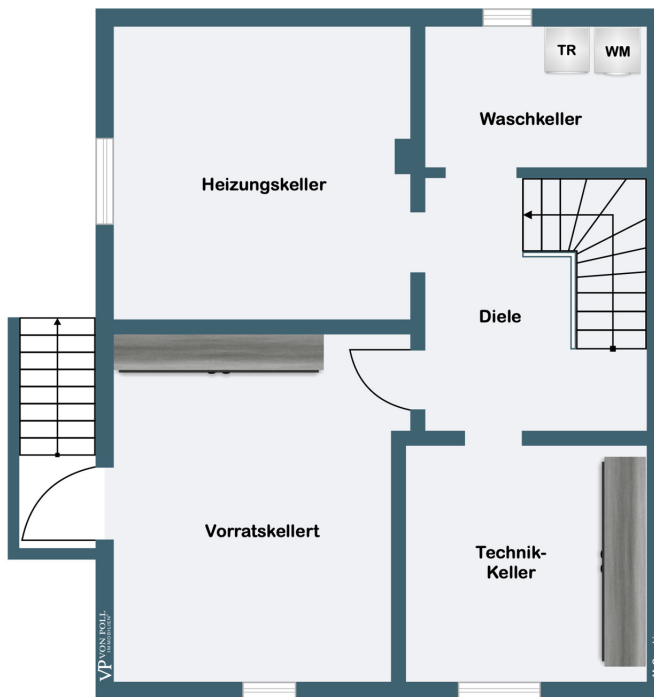
??????? ??: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

??????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

## ??? ?????? ???????????

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 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.

??????? ???????: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

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

#### 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

#### 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.

??????? ???????: 25220032 - 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.



??????? ???????: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

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

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 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.

??????? ?????????: 25220032 - 33335 Gütersloh-Friedrichsdorf

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

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

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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