

Exposé

Wohnung in Gütersloh

Wunderschönes Kleinod in Gütersloh-Friedrichsdorf



Objekt-Nr. OM-467055

Wohnung

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:
Katja Schröder

Senner Str. 19
33335 Gütersloh
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2021	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	23,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zu verkaufen ist eine wunderschöne, absolut neuwertige 2-Zimmer Wohnung in Friedrichsdorf.

Die Wohnung im ersten Stock erreichen Sie über das großzügige Treppenhaus, oder bequem per Fahrstuhl.

Dieser bringt Sie auch direkt in die Tiefgarage, in der sich der dazugehörige Parkplatz inklusive einer Wallbox befindet.

Wenn Sie die Wohnung betreten, liegt links vom Eingangsbereich der Abstellraum.

Durch den anschließenden Flur gelangen Sie zu zwei fast gleich großen Räumen mit bodentiefen Fenstern.

Das Wohnzimmer mit Einbauküche und kleiner Kücheninsel an der man auch bequem frühstücken kann, ist etwas großzügiger bemessen.

Die Küche kann gerne kostenfrei übernommen werden - sie ist im Kaufpreis enthalten.

Der Balkon mit Blick auf die Nachbargärten kann vom Wohn- und Schlafzimmer betreten werden und hat ausreichend Platz für Tisch & Stühle.

Die Wohnung ist mit Parkett ausgestattet und das moderne und schicke Bad hat eine barrierefreie Dusche.

Der eigene Kellerraum hat eine gute Größe von 8qm und bietet ausreichend Stauraum.

Im Keller befindet sich für die Hausgemeinschaft ein großer Waschraum für die Waschmaschine und Trockner und ein Fahrradkeller.

Für Anleger ist die Wohnung derzeit sehr gut vermietet, jedoch zieht der Mieter - nach Vereinbarung - aus, wenn Eigenbedarf angemeldet wird. Dies ist schriftlich vereinbart!

Die Wohnung wird privat verkauft - es fällt keine Provision an!

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Friedrichsdorf ist ein Dorf, das alles bietet und perfekt eingebettet zwischen Bielefeld und Gütersloh liegt.

Die A33 ist in ca. 5 Minuten Fahrtzeit zu erreichen, zur A2 sind es nur 10 Minuten.

Sowohl die Bielefelder Altstadt als auch die Gütersloher City ist in 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Der Supermarkt mit Bäcker ist fußläufig vom Haus, einen Markt gibt es wöchentlich und auch die Pizzeria ist um die Ecke zu Fuß zu erreichen.

Firmen wie Bertelsmann, Miele, Goldbeck oder Beckhoff sind im nahen Umkreis - Sie werden ruhig und doch zentral gelegen wohnen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

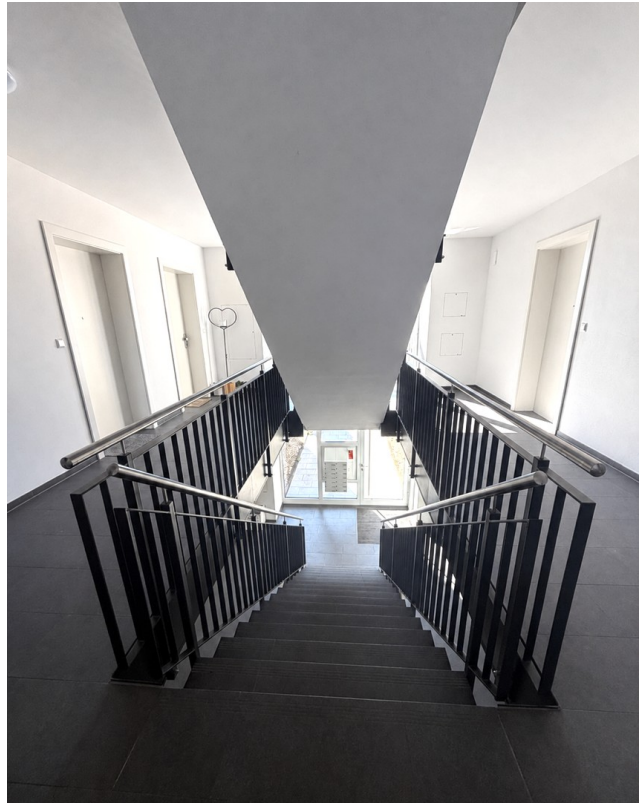


Badezimmer

Exposé - Galerie



Eingang Haus



Hausflur



Seitenansicht mit Balkon

Exposé - Grundrisse

Wohnung 9 (OG rechts mitte)



Wohnung 9 | Obergeschoss

Geräumige 2-Zimmer Wohnung mit gut nutzbaren 68m²! Neben dem offenen Wohn-& Essbereich mit Ausblick und Zugang auf den großen Balkon, bietet hier auch das große Schlafzimmer Balkonzugang und Platz zum Arbeiten.



2-Zimmer-Wohnung | OG rechts m

Raum	Größe
Diele	10,00
Kochen, Essen, Wohnen	28,30
Schlafen	18,10
Bad	6,60
Abstellraum	2,30
Balkon (25%)	2,30
Wohnfläche	67,60

Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

Energieausweis

KfW-Anforderungen

"Energieeffizient Bauen"

	Ist-Wert	Referenzgebäude (EnEV)	KfW 111-75 ¹ (0-nf-V)	KfW 111-95 (0-nf-V)	KfW 111-10 ² (0-nf-V)
Jahres-Primärenergiebedarf q_p [kWh/(m²a)]	17,77	47,29 ³	33,90	26,91	18,32
Transmissionswärmeverlust H_T [W/(m²K)]	0,220	0,402 ³	0,342	0,282	0,221
Transmissionswärmeverlust H_T [W/(m²K)]	0,220	0,500 ³	0,500	0,500	0,500

Die KfW hat in ihren FAQ zur EnEV abweichende Vorgaben für das Referenzgebäude festgelegt (ab 06.2013), die ggf zu anderen Grenzwerten führen können.

¹ Jahres-Primärenergiebedarf für das entsprechende Referenzgebäude nach EnEV Anlage 1 Tabelle 1.

² Transmissionswärmeverlust für das entsprechende Referenzgebäude nach EnEV Anlage 1 Tabelle 1.

³ Höchstwert des Transmissionswärmeverlusts nach EnEV Anlage 1 Tabelle 2.

* Gültig bis 31.03.2018.

** Ab 01.04.2018 gibt es zusätzlich das KfW-Effizienzhaus 40 Plus. Hier sind die Anforderungen an das KfW-Effizienzhaus 40 und das Plus Paket zu erfüllen (siehe Energieeffizient Bauen 153 - Technische Mindestanforderungen).

Berechnung nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Gebäudenutzfläche	1981,9 m²
Volumen V_e	6193,5 m³
Hüllfläche A	2219,14 m²
Fensterfläche	249,93 m²
Außenlüftfläche	12,07 m²
Nutzung	Wohngebäude
Gebäudetyp	Neubau

Gesamtbewertung

Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 18 kWh/m²a



EnEV-Anforderungen

	Ist-Wert	mod. Altbau	EnEV Neubau	15 %	30 %	50 %	Neubau %
Jahres-Primärenergiebedarf q_p [kWh/(m²a)]	17,77	66,21	35,47	30,15	24,83	17,73	-50 %
Transmissionswärmeverlust H_T [W/(m²K)]	0,220	0,700	0,402	0,342	0,282	0,201	-45 %

Berechnung nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10 / EnEV 2016

Gebäudenutzfläche	1981,9 m²
Volumen V_e	6193,5 m³
Hüllfläche A	2219,14 m²
Fensterfläche	249,93 m²
Außenlüftfläche	12,07 m²
Nutzung	Wohngebäude
Gebäudetyp	Neubau

Gesamtbewertung

Primärenergiebedarf

Ist-Zustand: 18 kWh/m²a

