

Werther – Theenhausen

Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Werther-Theenhausen

CODE DU BIEN: 25220024



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 435.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145,58 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 498 m²

CODE DU BIEN: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220024
Surface habitable	ca. 145,58 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1999
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	435.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	79.10 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

La propriété



CODE DU BIEN: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

La propriété



ENERGIEAUSWEIS

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

für Wohngebäude

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierummer:

NW-2023-05566527

3

Energieverbrauch

Trithtungsenergieverluste $\approx 17,3 \text{ kg CO}_2\text{-Äquivalent (t/a)}$

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
79,1 kWh/(m²a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

79,1 kWh/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

79,1 kWh/(m²a)

Verbrauchsraufassung - Heizung und Warmwasser

Datum von	24	Energieart ¹	Primär- energie kWh	Energie- verbrauch kWh	Anteil Warmwasser kWh	Anteil Heizung kWh	Klima- faktor
12.06.2021	11.06.2024	Elektrizität	1,10	33332	10330	22902	1,18
12.06.2021	11.06.2024	Stückholz	2,20	3489	—	3489	1,18

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ¹

A T A B C D E F F G H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250

Effizienzklasse
A
B
C
D
E
F
F
G
H

Effizienzklasse
A
B
C
D
E
F
F
G
H

Wärmegewinn
Wärmeverlust
Anfangswärme
Endenergieverbrauch
Effizienzklasse

Die modifizierte ermittelte Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkörper im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines im Fern- oder Nahwärmebereichs gelegenen Gebäudes angegeben werden, so bezeichnen das hier normierte ein um 18 bis 30 % geringer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden im Heizbereich zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Statistik und spezifische Werte für Quadratkilometer Gebäudefläche (q_{geb}) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer als die Werte für die Gebäudefläche sind, werden für die Berechnung des Energieverbrauchs des Gebäudes nicht berücksichtigt, wenn die Flächenverhältnisse und die entsprechenden Werte für die Gebäudefläche nicht angegeben sind.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegenüber nicht aus verschieblichen, thermischen oder Kälteanlagen in kWh
 je Quadratmeter, kWh je Quadratmeter
 je Quadratmeter, kWh je Quadratmeter

CODE DU BIEN: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

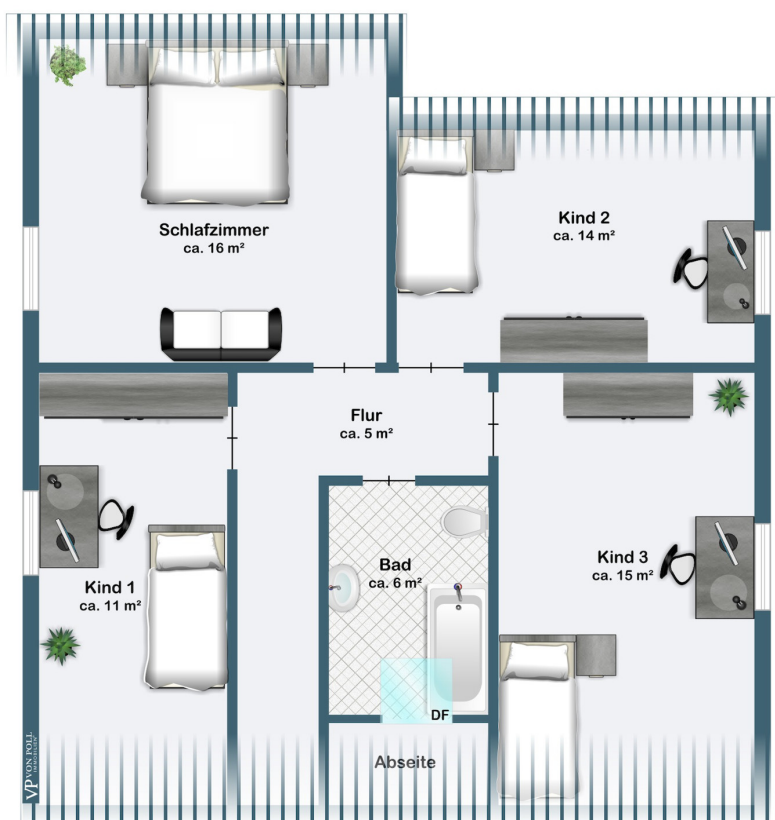
La propriété



CODE DU BIEN: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam Büro: 05201 - 15 88 02 0 Großzügiges Ein-/ Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Werther-Theenhausen Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, ein charmantes Ein-/ Zweifamilienhaus nimmt Sie in Empfang. Dieses einladende Haus überzeugt durch die perfekte Kombination aus vielseitigem Wohnraum und einer angenehmen Umgebung, die ideal für Familien ist. Dieses Wohnhaus aus dem Jahr 1999 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 146 m² und dem ca. 498 m² großen Grundstück ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Wohnträume. Der geräumige Eingangsbereich hat genügend Platz für eine Garderobe und führt Sie über die Diele in den großzügigen Wohn-Essbereich. Große Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist ideal für gesellige Kochabende mit Familie und Freunden. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer, dass sich ideal als Kinderzimmer, Gästebereich oder Homeoffice eignet. Ein Tageslichtbad mit Dusche und WC sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren diese Etage. Das Dachgeschoss bietet Ihnen vier helle Räume, die frei zu Ihrer Verfügung stehen. Im Kinderzimmer 1 wurden bereits vorausschauend sämtliche Anschlüsse für eine potenzielle Küche vorinstalliert. Das Familienbad mit Badewanne und Tageslicht sorgt für Entspannung im Alltag. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der Spitzboden, der vielseitig nutzbar ist. Hier befindet sich auch die Heizungsanlage. Die Kellerräume bieten mit einem Waschraum und drei Abstellräumen, wovon einer beheizt ist, ebenfalls vielseitige Möglichkeiten. Vervollständigt wird die Liegenschaft mit einem Carport inklusive Abstellraum & Wallbox, zusätzlich gibt es einen Stellplatz in der Hofeinfahrt. Frei nach Vereinbarung. Sie möchten mehr Informationen? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin. Nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der TELEFONNUMMER können bearbeitet werden. 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.

CODE DU BIEN: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

Détails des commodités

Das erwartet Sie:

Ein-/Zweifamilienhaus Werther (Westf.) - Theenhausen, in ruhiger & kinderfreundlicher Wohnsiedlung

- Baujahr 1999
- ca. 498 m² Grundstück (bestehend aus 2 Flurstücken)
- ca. 146 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer, davon 5 Schlafzimmer
- teilweise Raffstores im Wohn-Esszimmer
- 2 Badezimmer mit Badewanne u.o. Dusche und Tageslicht
- Südterrasse
- teilweise überdachter Freisitz
- Vollkeller
- 1 Waschkeller inkl. WC
- 3 Kellerräume zur freien Verfügung
- 1 Carport mit Abstellraum & Wallbox
- zusätzlicher Stellplatz in der Hofeinfahrt
- pflegeleicht angelegter Garten

ERDGESCHOSS

- Dielenbereich mit Garderobe
- Wohn-Esszimmer mit Kaminofen, Zugang zur Terrasse und in den Garten
- geräumige Einbauküche mit Sitzecke
- Schlafzimmer / Büro / Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche und Tageslicht
- Abstellraum

DACHGESCHOSS

- großzügiges Elternschlafzimmer
- 3 Kinderzimmer
- 1 Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht

SPITZBODEN

- Unterstellfläche
- Installation der Heizungsanlage

KELLERGESCHOSS

- 1 Waschraum mit Gäste-WC
- 3 Kellerräume

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.

CODE DU BIEN: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

Tout sur l'emplacement

Werther hat ca 11.500 Einwohner und liegt im Ravensberger Hügelland am Nordrand des Teutoburger Waldes. Der schöne Stadtkern gepaart mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und der guten Verkehrsanbindung zu Bielefeld & Gütersloh macht Werther zum idealen Wohnort. Durch den ÖPNV und eine direkte Straßenverbindung ist Werther hervorragend mit der Universitätsstadt Bielefeld sowie allen weiteren Einzugsgebieten verbunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Unsere Immobilie befindet sich in Werther - Theenhausen, ein familiärer Ortsteil von Werther (Westf.). In ca. 5 Autominuten oder ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad erreichen Sie die Innenstadt von Werther.

CODE DU BIEN: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.4.2035. Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

CODE DU BIEN: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com