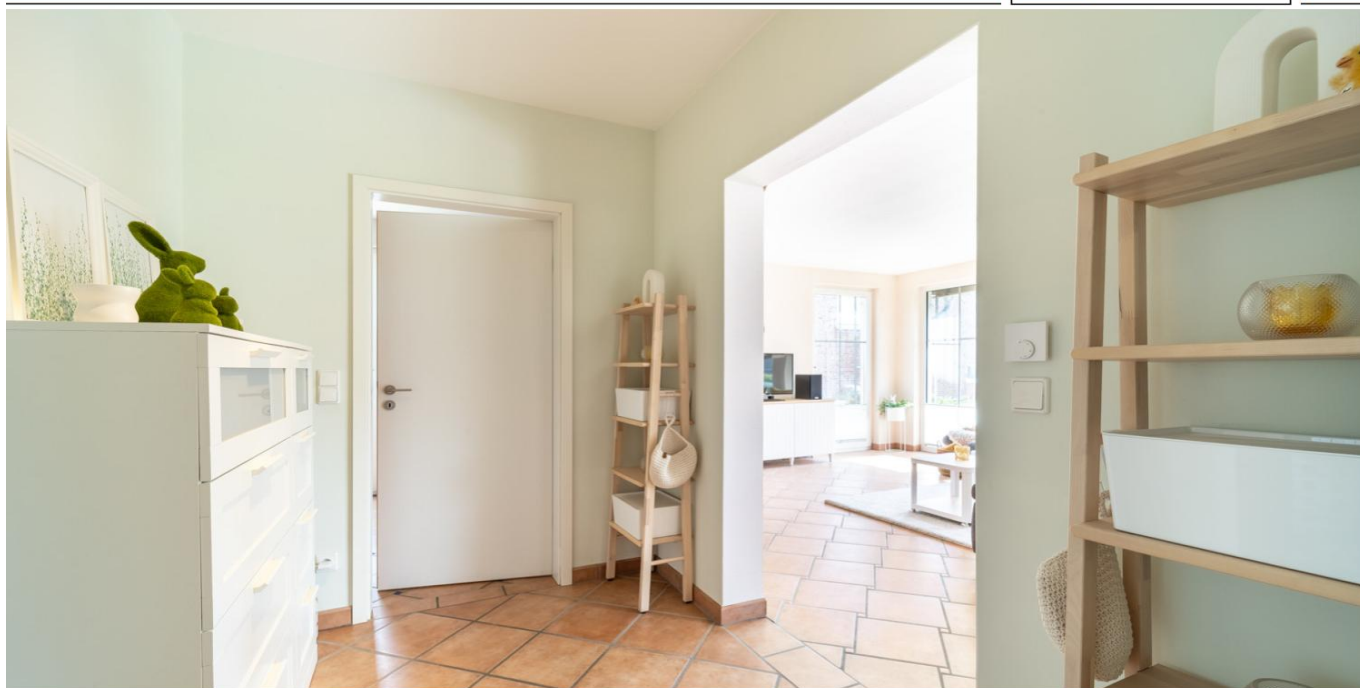


Werther (Westf.) – Theenhausen

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

CODICE OGGETTO: 25220024a



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145,58 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 498 m²

CODICE OGGETTO: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

- 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: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25220024a
Superficie netta	ca. 145,58 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	03.04.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	79.10 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

La proprietà

ENERGIEAUSWEIS

für Gebäude

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

Erstasser Energiepass des Gebäudes

Registrierummer:

NW-2023-05966827

3

Energieverbrauch

Trüffelschokoladentorte: 17,3 kg CO₂-Äquivalent (t/a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

79,1 kWh/(m²·a)

79,1 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

79,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserschassung - Heizung und Warmwasser

Datum	Erzeuger/Art	Primärenergie-faktor	Energie-menge [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	
12.06.2021	11.05.2024	Erdfgas E	1,10	33332	10590	22802	1,16
12.06.2021	11.05.2024	Stückholz	0,20	3489	—	3489	1,16

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie¹⁾

Endenergie für Heizung
Endenergie für Warmwasser
Endenergie für Lüftung
Endenergie für Kühlung
Endenergie für Beleuchtung
Endenergie für andere Verbraucher
Endenergie für andere Verbraucher

Die nachstufte ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude in deren Klima für Heizung und Warmwasser durch Heizöl oder Gas beheizt werden.

Soll ein Energieverbrauchswert mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäuden verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kombination zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieausweises ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Bauteile und spezifische Werte für Quadratemeter (Gebäudeenergie E_{HE} nach dem GEG) sind im Allgemeinen prüfen auf die Verhältnisse des Gebäudes. Die relative Energieverbrauch eines Gebäudes wird insbesondere durch den Energiefluss und die Änderung der Nutzenergie mit den angegebenen Energieverbrauch als

1. siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2. angegeben sind die spezifischen Heizenergie, Warmwasser oder Kühlenergie in kWh
3. ENX Endenergie, MWf Warmwasser

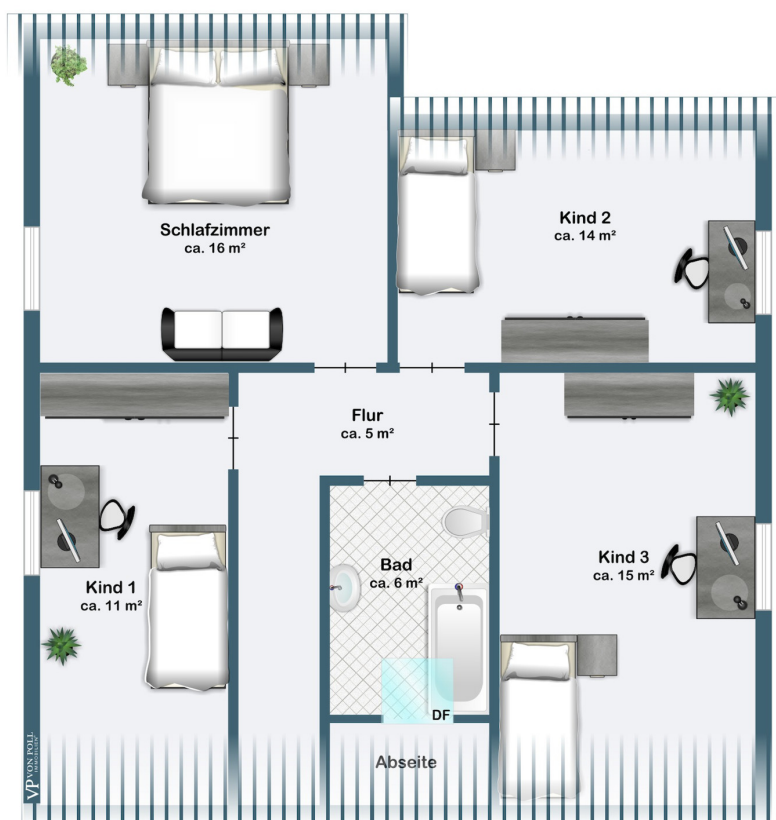
hergeleitet: Institut für Bauphysik 1.1.1



CODICE OGGETTO: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

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: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

Una prima impressione

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 Wohnräume.

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.

CODICE OGGETTO: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

Dettagli dei servizi

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.

CODICE OGGETTO: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

Tutto sulla posizione

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.

CODICE OGGETTO: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

Ulteriori informazioni

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 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.

CODICE OGGETTO: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com