

Werther

# Fantastisches Landhausanwesen in Werther (Westf.)

Objektnummer: 23220007



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

KAUFPREIS: 2.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 350 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 13.732 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23220007 - 33824 Werther

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23220007 - 33824 Werther

## Auf einen Blick

Objektnummer	23220007
Wohnfläche	ca. 350 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1869
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	2.395.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin

Objektnummer: 23220007 - 33824 Werther

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergieverbrauch	104.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.03.2033	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23220007 - 33824 Werther

## Die Immobilie



Objektnummer: 23220007 - 33824 Werther

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Philipp Schremmer Shop: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0171 - 53 99 75 6 Faszinierendes Landhausewesen mit Weitblick in Werther (Westf.) Diese seltene Gelegenheit eines liebevoll gestalteten Anwesens in Alleinlage befindet sich in Werther und bietet einen unverbaubaren Blick über Felder und Wiesen in der Teutoburger Landschaft. Das ca. 13.732 m<sup>2</sup> große Grundstück, inmitten von Feldern ist mit seiner Größe eine absolute Rarität. Freizeitaktivitäten wie Wandern, Biken & Reiten sind direkt vom Haus aus möglich. In der Stille des schön angelegten Areals entspannen und genießen Sie viele schöne Stunden in Privatsphäre. Das Landhaus findet seinen historischen Ursprung ca. im Jahre 1869 und wurde 2013/2014 aufwendig saniert und stetig modernisiert. Durch den hohen Grad zur Detailliebe überzeugt dieses Anwesen mit vielen Zusätzen und bietet, mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 350 m<sup>2</sup> und zahlreichen Nutzflächen, ein exklusives Wohnerlebnis für Ihre Familie. Sie betreten das Haus durch die große Deele mit reichlich Staufläche – Jacken und Schuhe haben hier viel Platz. Die Deckenhöhe misst hier ca. 4 Meter und kann durch einen wunderschönen Ofen beheizt werden. Ein heimeliges nach Hause kommen und ein gutes Gefühl Zuhause zu sein. Der erste Blick in den Wohn-/Essbereich birgt eine gelungene Verbindung zwischen Tradition und Moderne. Ein erstes Highlight ist die moderne Einbauküche – ein Traum für jeden, der gerne kocht und gemütlich Stunden mit Familie und Freunden verbringt. Der praktische Hauswirtschaftsraum schließt sich der Küche an, gefolgt von einem weiteren Highlight – dem unbezahlbarem Traumausblick ins Grüne. Darüber hinaus verfügt das Erdgeschoss neben dem Küchen- und Essbereich über ein großzügiges Wohnzimmer mit staunenswertem Weitblick. Ebenfalls findet sich auf dieser Etage ein separater Elterntrakt, mit Ankleidebereich und eigenem Bad. Die gesamte untere Etage wurde flächendeckend mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Über die harmonisch verbaute Natursteintreppe mit Glasgeländer gelangen Sie in das Dachgeschoss. Hier befinden sich 5 Räume, 1 Ankleidebereich, sowie 2 Tageslichtbäder mit Duschen. Eine kleine Loggia rundet diese Etage stilvoll ab. Schauen und staunen Sie, wie viel Platz Sie haben, den Sie frei nach Belieben einrichten und gestalten können. Das Anwesen ist Teil unterkellert und verfügt über weitere Stauflächen. Natürlich eingefriedet, lässt dieses Anwesen keine Wünsche offen und Sie genießen eine oft vermisste Privatsphäre. Frei nach Vereinbarung. Sind Sie, genauso wie wir, von dieser Immobilie fasziniert? Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 23220007 - 33824 Werther

## Ausstattung und Details

- ca. 13.732 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 350 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- ca. 4 Meter hohe Deele mit außergewöhnlich schönen Ofen
- 8 Zimmer
- 6 Schlafzimmer, davon 1 mit Ankleide
- 3 Badezimmer mit Duschen
- 2 Gäste-WCs
- 1 Dusche mit WC und Waschbecken im Keller
- viele kleine Kammern und Abstellräume
- fantastische Alleinlage zwischen Wäldern und Feldern
- weitläufige Terrassenbereiche am Haus
- überdachte Terrasse mit Außenkamin
- hochwertige Einbauküche mit E-Geräten
- offener Wohn-Ess- und Küchenbereich
- flächendeckend Fußbodenheizung im EG
- großzügige Teilunterkellerung mit Sauna und Duschbereich
- fantastischer Panoramablick durch die Teutoburger Landschaft
- 3 Garagenstellplätze
- 4 Freiplätze
- Sprechanlage mit Kamera

Die Angaben wurden vom Eigentümer übernommen:

Die Wohnfläche wurde teilweise aus der originalen Bauakte des Objekts entnommen. In der Wohnfläche wurden teilweise die Terrassenflächen berücksichtigt. Haftung wird somit vollumfänglich ausgeschlossen.

Das Baujahr der Immobilie wurde aus dem Energieausweis entnommen. Haftung wird somit vollumfänglich ausgeschlossen.

Objektnummer: 23220007 - 33824 Werther

## Alles zum Standort

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. Diese Immobilie befindet sich in ruhiger Lage zwischen Wäldern und Feldern. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf, befinden sich in ca. 1 km Entfernung.

Objektnummer: 23220007 - 33824 Werther

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1869. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 23220007 - 33824 Werther

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13 Halle (Westf.)

E-Mail: [halle.westfalen@von-poll.com](mailto:halle.westfalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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