

Werther (Westf.) - Theenhausen

Flexibles Wohnkonzept für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen | Werther-Theenhausen

Objektnummer: 26220036



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,58 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 498 m²

Objektnummer: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

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

Objektnummer: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26220036	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145,58 m²	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1999		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	79.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.04.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Die Immobilie



Objektnummer: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Die Immobilie



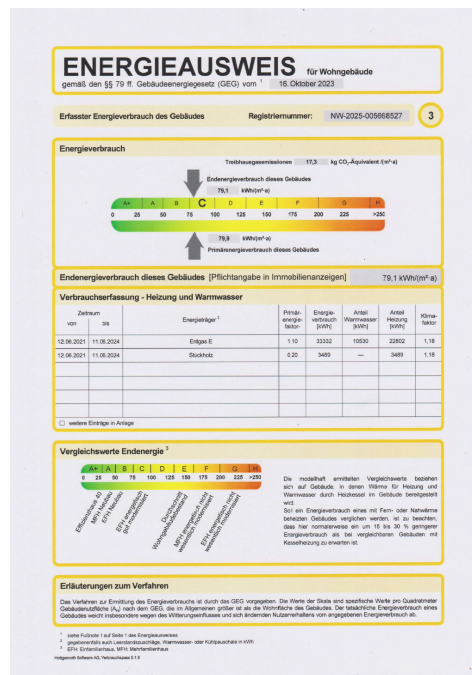
Objektnummer: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Die Immobilie



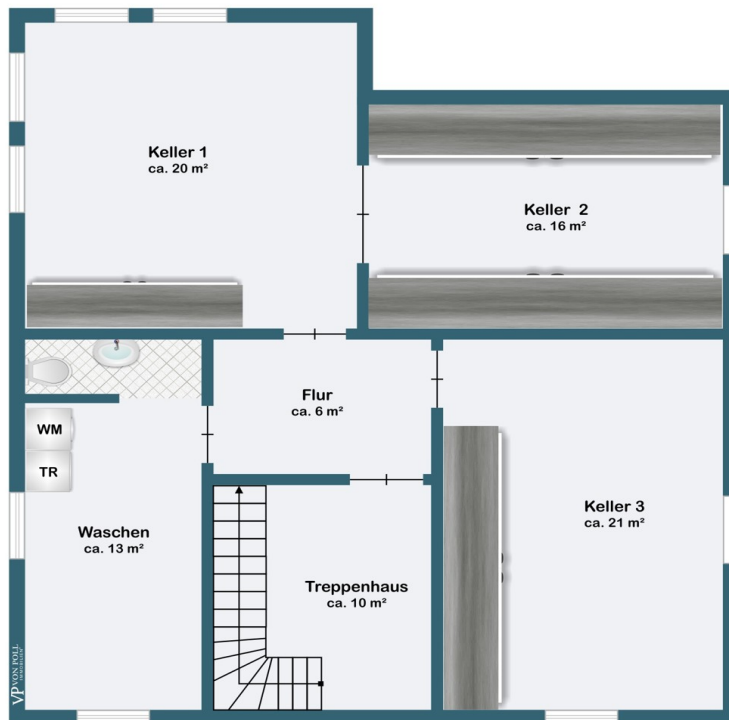
Objektnummer: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Die Immobilie

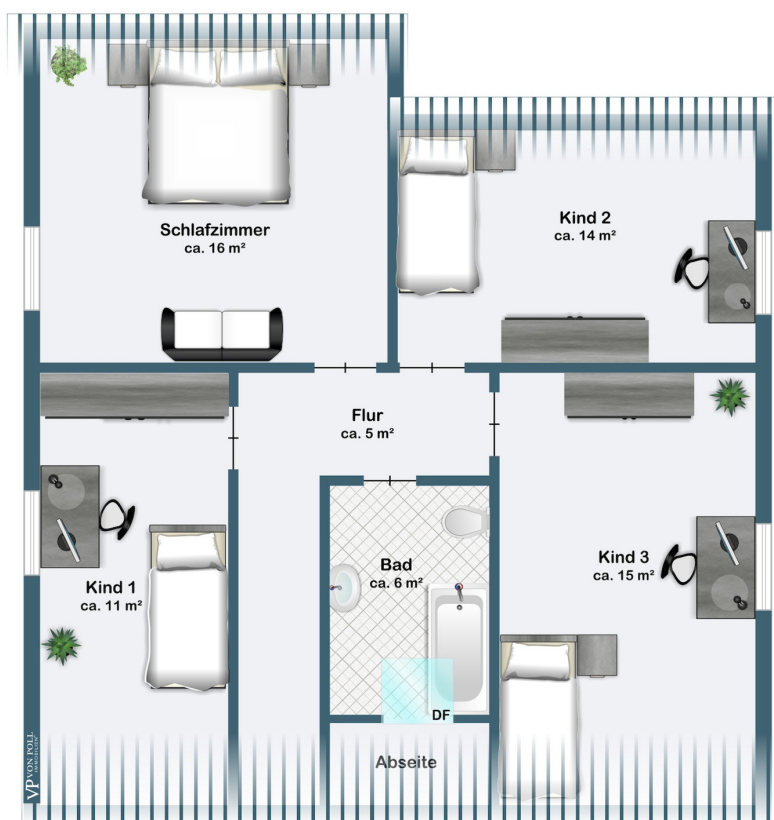


Objektnummer: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam

Büro: 05201 - 15 88 02 0

Flexibles Wohnkonzept für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen | Werther-Theenhausen

Manche Häuser bieten Platz. Andere schenken ein Gefühl von Zuhause. Dieses gepflegte Ein-/Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Werther-Theenhausen verbindet beides auf angenehme Weise und schafft den idealen Rahmen für Familienleben, gemeinsame Momente und individuelle Wohnideen.

Auf ca. 146 m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt 6 Zimmer, erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Flexibilität. Das ca. 498 m² große Grundstück, bestehend aus zwei Flurstücken, bietet zudem genügend Freiraum für entspannte Stunden im eigenen Garten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein freundlicher Dielenbereich mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus öffnet sich der helle Wohn-Essbereich, der schnell zum Mittelpunkt des Hauses wird. Große Fensterflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl, während der Kaminofen besonders in der kühleren Jahreszeit eine gemütliche Atmosphäre schafft. Teilweise vorhandene Raffstores ergänzen den Wohnkomfort auf stilvolle Weise.

Von hier gelangen Sie direkt auf die sonnige Südterrasse und in den pflegeleicht angelegten Garten. Der teilweise überdachte Freisitz lädt dazu ein, laue Sommerabende mit Familie und Freunden entspannt ausklingen zu lassen.

Die geräumige Einbauküche mit gemütlicher Sitzecke schafft einen weiteren Ort des Zusammenkommens - ob beim Frühstück am Morgen oder beim gemeinsamen Kochen am Abend. Ergänzt wird diese Ebene durch ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Schlafzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Ein Tageslichtbad mit Dusche sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren das Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen ein großzügiges Elternschlafzimmer und drei weitere helle Zimmer zur Verfügung, die sich ideal als Kinderzimmer, Büro oder Hobbyräume eignen. Das Tageslichtbad mit Badewanne bietet ausreichend Platz für den Familienalltag und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Auch der Vollkeller überzeugt mit praktischen Nutzungsmöglichkeiten. Neben einem Waschraum inklusive Gäste-WC stehen Ihnen drei weitere Kellerräume zur freien Verfügung bereit. Zusätzliche Unterstellfläche bietet der Spitzboden, in dem sich ebenfalls die Heizungsanlage befindet.

Abgerundet wird die Immobilie durch ein Carport mit integriertem Abstellraum und Wallbox sowie einen zusätzlichen Stellplatz in der Hofeinfahrt.

Dieses Haus bietet beste Voraussetzungen für alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger Umgebung mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbinden möchten.

Frei nach Vereinbarung.

Sie möchten mehr erfahren oder die Immobilie persönlich kennenlernen? Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin mit Ihnen.

Nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer können bearbeitet werden.

Eine Besichtigung kann ausschließlich mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie hierbei Unterstützung benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Kollegen von VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Ausstattung und Details

- **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 und/oder Dusche sowie Tageslicht**
- **flächendeckend Fußbodenheizung**
- **Südterrasse**
- **teilweise überdachter Freisitz**
- **Vollkeller**
- **1 Waschkeller inklusive WC**
- **3 Kellerräume zur freien Verfügung**
- **1 Carport mit Abstellraum und Wallbox**
- **zusätzlicher Stellplatz in der Hofeinfahrt**
- **pflegeleicht angelegter Garten**

ERDGESCHOSS

- **Dielenbereich mit Garderobe**
- **Wohn-Esszimmer mit Kaminofen sowie Zugang zur Terrasse und in den Garten**
- **geräumige Einbauküche mit Sitzecke**
- **Schlafzimmer, Büro oder 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**

SONSTIGES

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.

Objektnummer: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

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. 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.

Objektnummer: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Weitere Informationen

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 Handelsregistersauszugs, 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: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com