

Werther (Westf.) – Theenhausen

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

Objektnummer: 25220024a



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

KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145,58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 498 m<sup>2</sup>

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

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

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

## Auf einen Blick

Objektnummer	25220024a
Wohnfläche	ca. 145,58 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	420.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

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

## Auf einen Blick: Energiedaten

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

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

## Die Immobilie





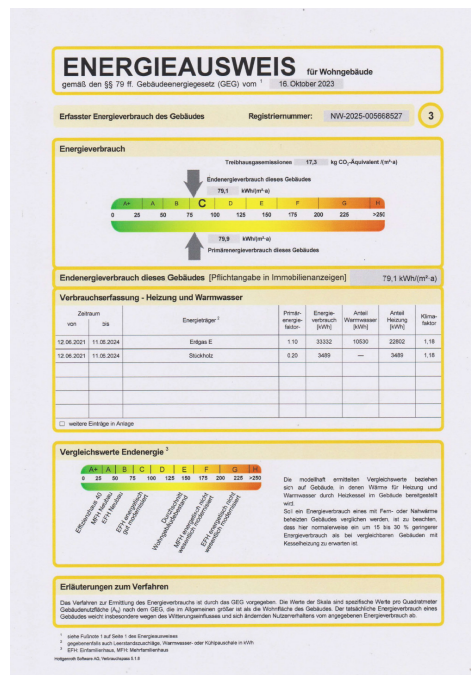
Objektnummer: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

## Die Immobilie



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

## Die Immobilie





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

## Die Immobilie



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





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

## Die Immobilie



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

# Die Immobilie



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Erster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2025-00566527

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 17,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 75,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 79,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

75,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Datum	von	bis	Energiequelle <sup>1</sup>	Primärenergieverbrauch (kWh)	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Korrekturen
12.06.2021	11.08.2024		Erdgas/E	110	33332	10830	22502	1,18
12.06.2021	11.08.2024		Stückholz	220	3489	---	3489	1,18

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>

8 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

A B C D E F G H I

Effiziente Gebäude  
sehr effiziente Gebäude  
effiziente Gebäude  
effiziente Gebäude  
effiziente Gebäude  
effiziente Gebäude  
effiziente Gebäude  
effiziente Gebäude  
effiziente Gebäude  
effiziente Gebäude

Die nachstehend ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>G</sub>) nach dem GEG, die in Abhängigkeit der Größe der Fläche des Gebäudes, der tatsächlichen Energieverbrauchs eines Gebäudes sowie insbesondere wegen des Witterungsverlaufs und nach anderen Zusatzangaben von angegebenen Energieverbrauchs ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegenüberfalls nach anerkannten, normierten oder üblichen Werten in kWh

<sup>3</sup> siehe GEG, Tabelle 1, 1.1

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

## Die Immobilie



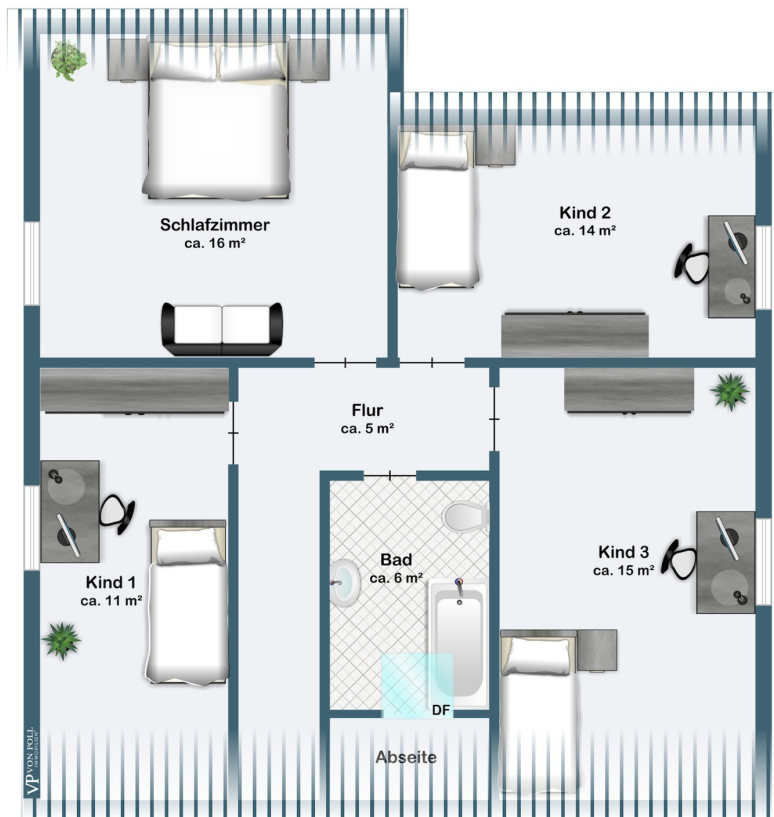


Objektnummer: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

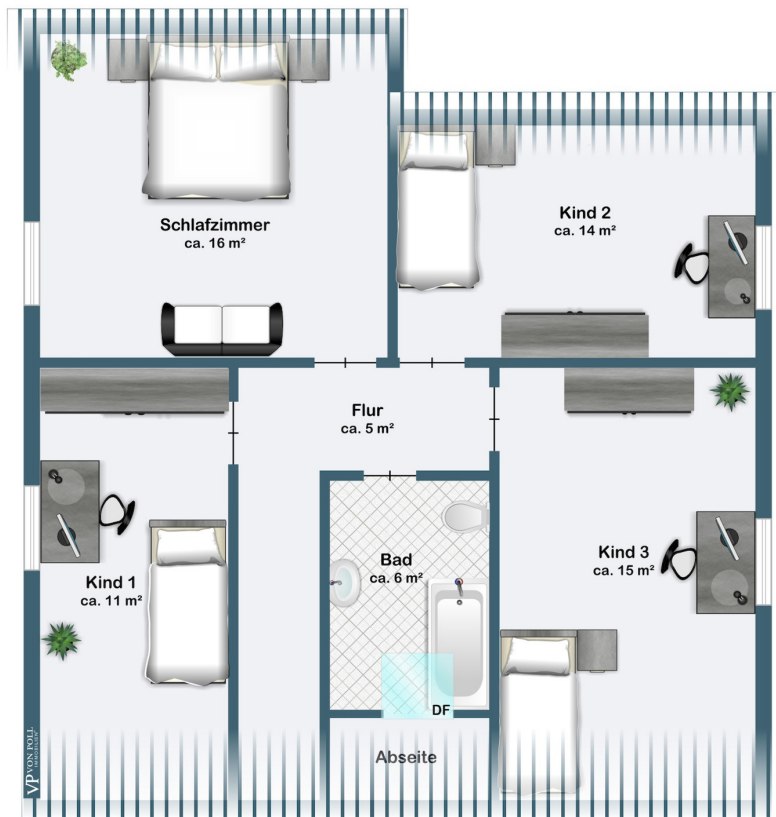
## Grundrisse











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

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> und dem ca. 498 m<sup>2</sup> 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.

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

## Ausstattung und Details

Das erwartet Sie:

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

- Baujahr 1999
- ca. 498 m<sup>2</sup> Grundstück (bestehend aus 2 Flurstücken)
- ca. 146 m<sup>2</sup> 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.

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

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.4.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 79.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25220024a - 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](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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