

Werther (Westf.) – Theenhausen

## Spacious single/two-family house in a quiet residential area of Werther-Theenhausen

Property ID: 25220024a



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

PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145,58 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 498 m<sup>2</sup>

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

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

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

## At a glance

|                      |                           |                       |                                                                           |
|----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Property ID          | 25220024a                 | Purchase Price        | 420.000 EUR                                                               |
| Living Space         | ca. 145,58 m <sup>2</sup> | Commission            | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof               |                       |                                                                           |
| Rooms                | 6                         |                       |                                                                           |
| Bedrooms             | 5                         |                       |                                                                           |
| Bathrooms            | 2                         | Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Year of construction | 1999                      | Construction method   | Solid                                                                     |
| Type of parking      | 1 x Car port              | Equipment             | Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen                            |

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

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas                | Final energy consumption                             | 79.10 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 03.04.2035         | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Gas                | Year of construction according to energy certificate | 1999                           |

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

## The property



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

## The property



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

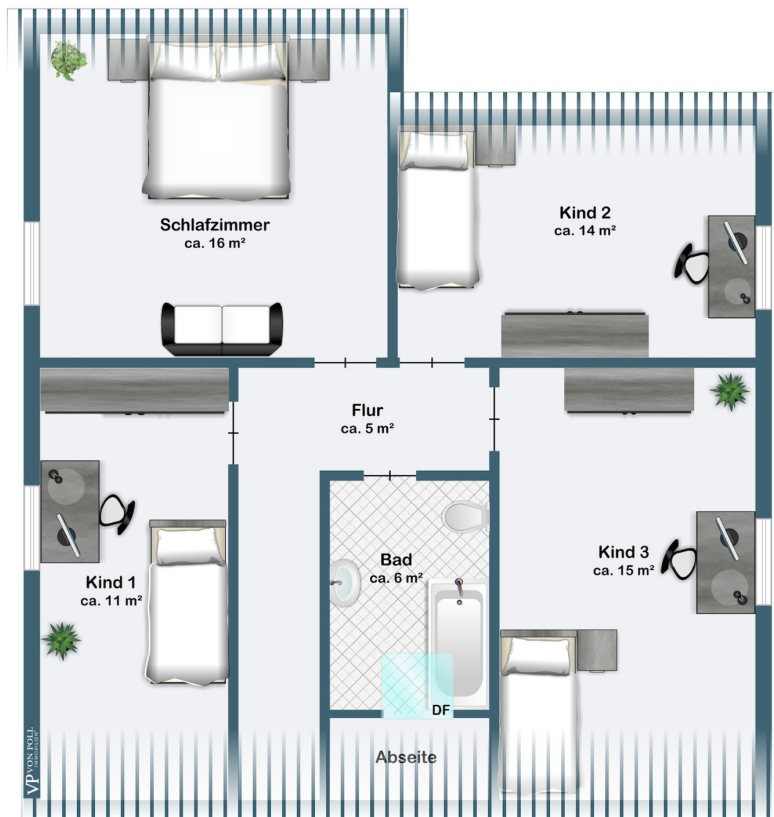
## The property



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

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

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

## A first impression

This property is presented to you by: Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam Office: +49 5201 15 88 02 0 Spacious single/two-family house in a quiet residential area of Werther-Theenhausen Welcome to your new home, a charming single/two-family house awaits you. This inviting house impresses with the perfect combination of versatile living space and a pleasant environment, ideal for families. Built in 1999, this house offers approximately 146 m<sup>2</sup> of living space and a plot of approximately 498 m<sup>2</sup>, providing ample room for your family and your individual living dreams. The spacious entrance area has plenty of room for a wardrobe and leads you through the hallway into the generous living and dining area. Large windows ensure a light-filled atmosphere. The adjoining kitchen is ideal for convivial evenings of cooking with family and friends. Additionally, there is another room on the ground floor, ideally suited as a children's room, guest area, or home office. A bright bathroom with shower and toilet, as well as a practical storage room, complete this floor. The attic offers four bright rooms at your disposal. All the necessary connections for a potential kitchen have already been pre-installed in the children's room. The family bathroom with bathtub and natural light provides a relaxing retreat. The attic offers additional storage space and is versatile in its use. The heating system is also located here. The basement, with a laundry room and three storage rooms (one of which is heated), offers further versatility. The property is complemented by a carport with storage space and a wallbox, as well as an additional parking space in the driveway. Available by arrangement. Would you like more information? We would be happy to arrange an appointment with you. Only written inquiries with a complete address and telephone number can be processed. A viewing can only take place with proof of financing. Should you require assistance with this, we would be happy to put you in touch with our colleagues at VON POLL FINANCE.

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

## Details of amenities

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.

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

## All about the location

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.

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

## Other information

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 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.

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

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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