

Werther (Westf.) - Theenhausen

Flexibles Wohnkonzept für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen | Werther-Theenhausen

Property ID: 26220036



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 399.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 145,58 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 498 m²

Property ID: 26220036 - 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: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

At a glance

Property ID	26220036	Purchase Price	399.000 EUR
Living Space	ca. 145,58 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Year of construction	1999		
Type of parking	1 x Car port		

Property ID: 26220036 - 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/m ² a
Energy certificate valid until	03.04.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

The property



Property ID: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

The property



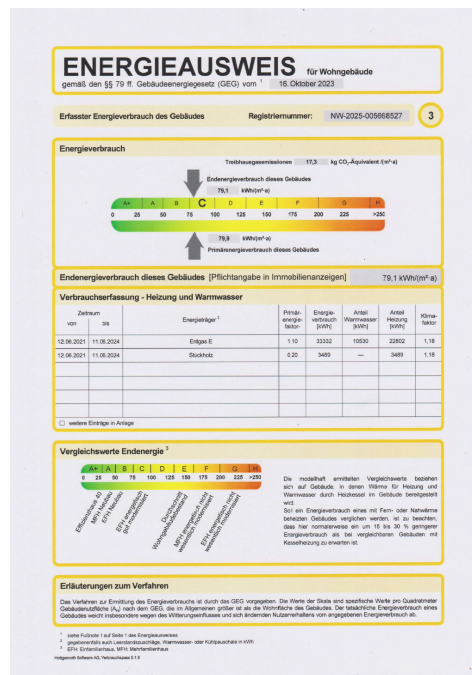
Property ID: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

The property



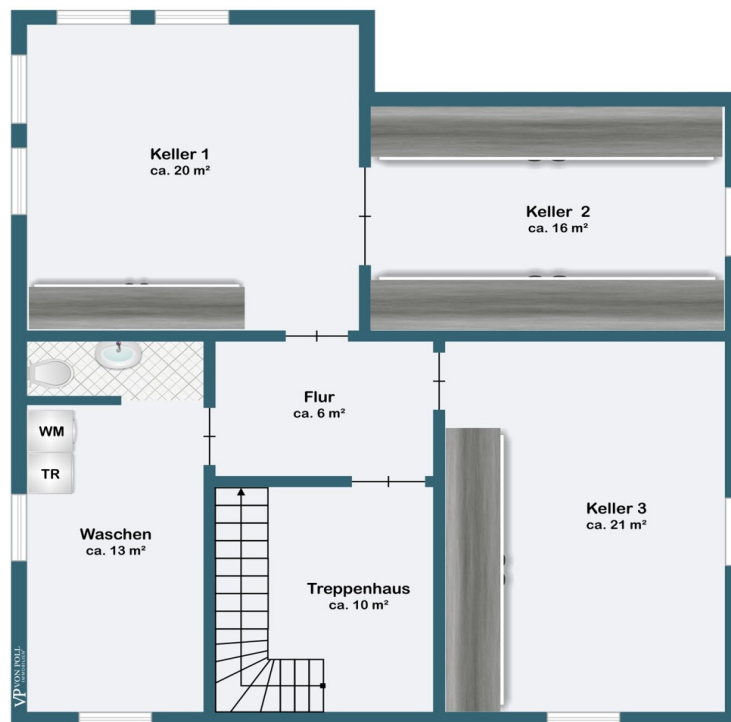
Property ID: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

The property

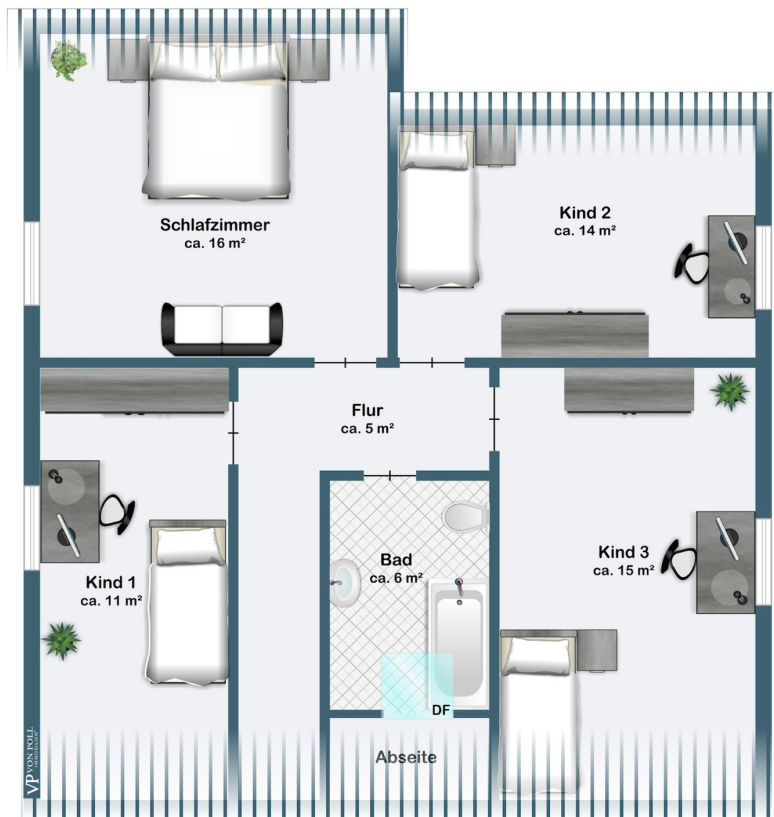


Property ID: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

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: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

A first impression

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.

Property ID: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Details of amenities

- **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.

Property ID: 26220036 - 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: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Other information

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.

Property ID: 26220036 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com