

Werther (Westf.) – Theenhausen

## Maison individuelle/bifamiliale spacieuse dans un quartier résidentiel calme de Werther-Theenhausen

CODE DU BIEN: 25220024a



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

PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145,58 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 498 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220024a
Surface habitable	ca. 145,58 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1999
Place de stationnement	1 x Abri de voitures

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	03.04.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	79.10 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

## La propriété





CODE DU BIEN: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

## La propriété

**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer: **NN-2025-00566527**      **3**

**Energieverbrauch**

Teilstrangverlustkoeffizient  $\eta_{TS}$   $\text{kg CO}_2\text{-Äquivalent (kg/a)}$

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  $\eta_{TS}$   $\text{kWh/(m}^2\text{a)}$

78,1  $\text{kWh/(m}^2\text{a)}$

78,1  $\text{kWh/(m}^2\text{a)}$

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  $\eta_{TS}$   $\text{kWh/(m}^2\text{a)}$

79,1  $\text{kWh/(m}^2\text{a)}$

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  $\eta_{TS}$   $\text{kWh/(m}^2\text{a)}$

**Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	von	bis	Energieerzeuger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [pWh]	Anteil Warmwasser [pWh]	Anteil Heizung [pWh]	Klimasektor
12.06.2021	11.06.2024		Erdsystem E	1,10	33302	10000	23302	1,18
12.06.2021	11.06.2024		Blockheiz	2,20	3489	—	3489	1,18

☐ weitere Einträge in Anlage

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

6 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Effiziente A0  
Effiziente A1  
Effiziente A2  
Effiziente A3  
Effiziente A4  
Effiziente A5  
Effiziente A6  
Effiziente A7  
Effiziente A8  
Effiziente A9  
Effiziente A10  
Effiziente A11  
Effiziente A12  
Effiziente A13  
Effiziente A14  
Effiziente A15  
Effiziente A16  
Effiziente A17  
Effiziente A18  
Effiziente A19  
Effiziente A20  
Effiziente A21  
Effiziente A22  
Effiziente A23  
Effiziente A24  
Effiziente A25  
Effiziente A26  
Effiziente A27  
Effiziente A28  
Effiziente A29  
Effiziente A30  
Effiziente A31  
Effiziente A32  
Effiziente A33  
Effiziente A34  
Effiziente A35  
Effiziente A36  
Effiziente A37  
Effiziente A38  
Effiziente A39  
Effiziente A40  
Effiziente A41  
Effiziente A42  
Effiziente A43  
Effiziente A44  
Effiziente A45  
Effiziente A46  
Effiziente A47  
Effiziente A48  
Effiziente A49  
Effiziente A50  
Effiziente A51  
Effiziente A52  
Effiziente A53  
Effiziente A54  
Effiziente A55  
Effiziente A56  
Effiziente A57  
Effiziente A58  
Effiziente A59  
Effiziente A60  
Effiziente A61  
Effiziente A62  
Effiziente A63  
Effiziente A64  
Effiziente A65  
Effiziente A66  
Effiziente A67  
Effiziente A68  
Effiziente A69  
Effiziente A70  
Effiziente A71  
Effiziente A72  
Effiziente A73  
Effiziente A74  
Effiziente A75  
Effiziente A76  
Effiziente A77  
Effiziente A78  
Effiziente A79  
Effiziente A80  
Effiziente A81  
Effiziente A82  
Effiziente A83  
Effiziente A84  
Effiziente A85  
Effiziente A86  
Effiziente A87  
Effiziente A88  
Effiziente A89  
Effiziente A90  
Effiziente A91  
Effiziente A92  
Effiziente A93  
Effiziente A94  
Effiziente A95  
Effiziente A96  
Effiziente A97  
Effiziente A98  
Effiziente A99  
Effiziente A100

Die nachfolgend 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 10 bis 20 % 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 Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (m<sup>2</sup>) nach dem GEG, die in Abhängigkeit der Größe der in der Skala des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegenüberlich auch umweltschonende Warmwasser- oder Kälteerzeugung in kWh  
GEG: Gebäudeenergiegesetz, 79 ff. Kapitel 10  
Herausgeber: VON POLL Real Estate, 1.0

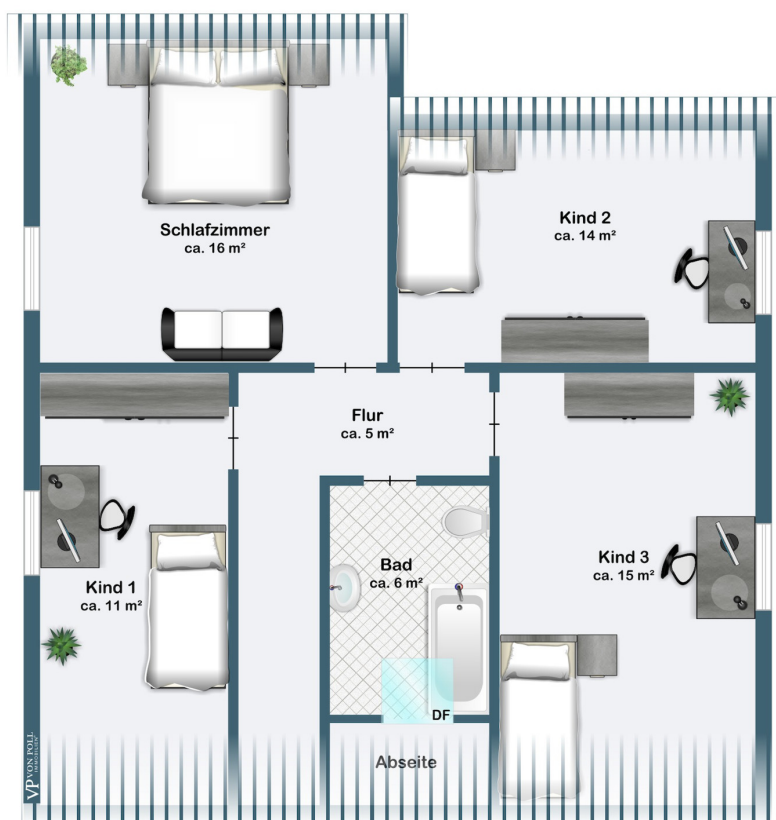


CODE DU BIEN: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

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

## Une première impression

Ce bien vous est présenté par : Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam Bureau : +49 5201 15 88 02 0 Spacieuse maison individuelle/bifamiliale dans un quartier résidentiel calme de Werther-Theenhausen. Bienvenue dans votre nouvelle maison ! Cette charmante maison individuelle/bifamiliale vous attend. Cette maison accueillante séduit par l'alliance parfaite d'espaces de vie modulables et d'un cadre agréable, idéal pour les familles. Construite en 1999, cette maison offre environ 146 m<sup>2</sup> de surface habitable sur un terrain d'environ 498 m<sup>2</sup>, offrant un espace généreux pour votre famille et la réalisation de vos projets de vie. Le hall d'entrée spacieux, pouvant accueillir un dressing, mène au vaste séjour/salle à manger. De grandes fenêtres baignent la maison de lumière. La cuisine attenante est idéale pour des soirées conviviales autour d'un bon repas en famille ou entre amis. De plus, une pièce supplémentaire au rez-de-chaussée peut parfaitement servir de chambre d'enfant, de chambre d'amis ou de bureau. Une salle de bain lumineuse avec douche et WC, ainsi qu'un débarras pratique, complètent ce niveau. Les combles aménagés offrent quatre pièces lumineuses à votre disposition. Toutes les arrivées d'eau nécessaires à l'installation d'une cuisine sont déjà prévues dans la chambre des enfants. La salle de bain familiale, avec baignoire et lumière naturelle, constitue un havre de paix. Les combles offrent un espace de rangement supplémentaire et sont modulables. Le système de chauffage s'y trouve également. Le sous-sol, avec une buanderie et trois pièces de rangement (dont une chauffée), offre encore plus de possibilités. La propriété est complétée par un abri voiture avec espace de rangement et coffre mural, ainsi que par une place de parking supplémentaire dans l'allée. Disponible sur rendez-vous. Vous souhaitez plus d'informations ? Nous serons ravis de convenir d'un rendez-vous avec vous. Seules les demandes écrites, accompagnées d'une adresse complète et d'un numéro de téléphone, seront traitées. Une visite ne pourra avoir lieu qu'avec une preuve de financement. Si vous avez besoin d'aide à ce sujet, nous serons heureux de vous mettre en relation avec nos collègues de VON POLL FINANCE.

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

## Détails des commodités

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.



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

## Tout sur l'emplacement

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.

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

## Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) – Theenhausen

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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