

Verl – Sürenheide

Großzügiges Familiendomizil in Verl

???????? ?????????: 24220002



www.von-poll.com

???? ??????: 1.650.000 EUR • ??????: ca. 340 m² • ??????: 7 • ?????? ????: 2.206 m²

??????? ?????????: 24220002 - 33415 Verl – Sürenheide

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24220002 - 33415 Verl – Sürenheide

?? ??? ??????

???????? ?????????	24220002	????? ??????	1.650.000 EUR
???????????	ca. 340 m²	?????	
????? ??????	????????????? ?????	???????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
?????????	7	?????????	????????
????????????? ??? ?????????	5	?????????????	
???????????	3	?????????????????????	ca. 0 m²
????? ?????????????	1987	??????	
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ???????	????????, WC ?????????????, ????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????, ?????????	

??????? ?????????: 24220002 - 33415 Verl – Sürenheide

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	GAS	??????? ??????? ?????????????	129.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	16.10.2025	???????????? ???????????????? ?????????????	D
????? ?????????????	???????		

???????? ??????????: 24220002 - 33415 Verl – Sürenheide

?? ?????????



??????? ?????????: 24220002 - 33415 Verl – Sürenheide

??? ?????? ?????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Philipp Schremmer & Reinhold Daut Shop: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0171 - 53 99 75 6 Großzügiges Familiendomizil in Verl Das Anwesen wurde in Massivbauweise mit vorgesetztem Fachwerk ausgeführt und hebt sich durch seine in sich ruhende Ausstrahlung ab. Sie wünschen eine repräsentative Immobilie, möchten vielleicht auch Ihren Arbeitsplatz im Haus haben, lieben die Großzügigkeit? Dann haben wir für Sie genau das Richtige – lassen Sie sich begeistern. Das traumhafte Domizil mit zwei autarken Wohneinheiten im Erd- und Dachgeschoss wurde 1987 im grünen „Waldviertel“ von Verl-Sürenheide auf einem großzügigen Grundstück erbaut. Auf Wunsch kann man das Nachbargrundstück zusätzlich erwerben. Dazu finden Sie eine separate Anzeige oder Sie sprechen uns einfach an. Privatsphäre sollte hier kein Problem sein. Zur Straßenseite werden Sie sichtgeschützt durch einen Zaun, gefolgt von einer Hecke und weiteren Begrünungen. Der Eingang zum Grundstück erfolgt durch ein stilvolles Reetdachtor mit einer elektrischen Toranlage. So betreten Sie den ruhigen, mit Kopfsteinpflaster akzentuierten Innenhof und haben sofort ein entschleunigendes Gefühl. Das Anwesen wird im Erdgeschoss über den Innenhof durch den Windfang als Eingangsbereich erschlossen. Von hier hat man einen direkten Zugang zu dem hellen und ca. 82 m² großen, sehr geräumigen Wohn-Essbereich. Dieser fungiert auch als Verteiler und bietet durch bodentiefe Fenster einen herrlichen Blick in den hochwertig angelegten Garten und findet seinen Zugang zu der nach Süden ausgerichteten Terrasse. Für wohlige Stunden an kalten Tagen oder gemütlichen Abenden mit den Lieben und Freunden findet sich ein Kamin sowohl in Ihrem Wohnbereich als auch im Wintergarten. Die hochwertig ausgestattete Küche liegt zum Innenhof und zeigt einen schönen Blick auf das umliegende Grundstück. Vom Wohnbereich nach links gewandt stehen Ihnen die privaten Räume zur Verfügung. das Elternschlafzimmer mit »Bad en Suite« und ein Kinderzimmer / Ankleidebereich. Das Dachgeschoss zeigt Ihnen eine weitere abgeschlossene Wohnung mit 4 Zimmern und zusätzlichen 2 Räumen zur freien Verfügung, die vorgelagert der Wohnung liegen. Viele Möglichkeiten zur Nutzung warten auf Ihre Ideen. Ein Tageslichtbad, ein Gäste-WC und eine Loggia runden diese Etage ab. Auch für die Fitness und den Wellnessfaktor ist in diesem Besitz gesorgt. Das Untergeschoss wartet mit einem großen Schwimmbad auf Sie. Eine Gegenstromanlage macht Sie fit für den Alltag, die Sauna wird Sie entspannen und zur Gesundheit beitragen. Hier kann man Erholen und Trainieren, egal bei welchem Wetter. Für das entspannende Danach steht ein angrenzender Ruhe- und Erholungsbereich bereit. Heutzutage eine absolute Seltenheit ist das imposante und uneinsehbare, parkähnliche Gartengrundstück. Der Garten wird vollständig über eine automatische Bewässerungsanlage (Brunnen) versorgt. Schöne Grillabende lassen sich

im ca. 16 m² großen BBQ-Pavillon verwirklichen. Der Garten ist eine wunderschöne grüne Oase, die man von der ca. 60 m² großen Terrasse in Ruhe genießen kann. Ein Gräsergarten mit Wasserspiel rundet dieses Gesamtbild ab. Eine Doppelgarage und mehrere Freiplätze runden das Gesamtpaket ab. Frei nach Vereinbarung. Fasziniert? Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

??????? ?????????: 24220002 - 33415 Verl – Sürenheide

???????????????? ???? ?????????

Gestalten Sie diese Liegenschaft ganz nach Ihren Bedürfnissen:

Mehrgenerationenwohnen

Büroetage / oder mehrere Arbeitszimmer im Dachgeschoss & Wohnen

großzügiges Wohnen für Sie alleine auf 2 Etagen mit einer eigenen Wellnessoase

DAS DÜRFEN SIE ERWARTEN:

- gehobene Ausstattung
- neues Dach aus 2021
- elektrisches Einfahrt- und Eingangstor
- stilvolles Kopfsteinpflaster auf dem Hof
- großzügiges Wohnkonzept / »Wohnen & Arbeiten unter einem Dach«
- Erd- und Dachgeschoss können separat genutzt werden
- 7 Zimmer gesamt & 2 Zimmer, bereits wohnliche Nutzfläche im Dachgeschoss
- 2 hochwertige Einbauküchen inkl. E-Geräten
- 2 Bäder
- 2 Gäste-WCs
- toller Kamin im Wohnbereich
- Wintergarten mit Kamin
- Neue E-Verteilung Garage / Garten (Elektro-Beckhoff) aus 2020
- Video-Außenkameras aus 2018
- LAN-Verkabelung aller Etagen aus 2017
- wunderschön angelegter Garten - Konzept Gartenbeleuchtung aus 2020
- Mähroboter
- BBQ-Pavillon zum Grillen und entspannen
- Gas-Brennwertheizung VIESSMANN / WW-Pufferspeicher 450l aus 2006
- Klimageräte
- Klima-Belüftungstechnik Schwimmbad aus 2006
- Enthärtungsanlage (Grünbeck) aus 2018
- Bewässerungsanlage für den Garten - 2 Hausbrunnen
- Wellness- und Fitnessbereich mit Pool, Sauna, Dusche und WC
- mehrere Kellerräume
- praktische Kellerausgangstreppe
- Doppelgarage
- mehrere Freiplätze auf dem Hof
- die tatsächlich beheizte Wohn-/Nutzfläche beträgt ca. 528,00 m²

??????? ?????????: 24220002 - 33415 Verl – Sürenheide

??? ??? ??? ???????????

Dieses schöne Familiendomizil befindet sich in einem gehobenen Wohngebiet in Verl-Sürenheide - direkt vor den Toren Güterslohs. Eine grüne, ruhige Wohnoase und trotzdem nicht weit von der Gütersloher-Innenstadt und Bielefeld entfernt. Die Anbindung an die Autobahn A2 ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Das Objekt liegt an einer Nebenstraße, Busverbindungen zu weiterführenden Schulen sind nahebei. Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Kindergarten und diverse Schulformen befinden sich im nahen Umkreis.

??????? ?????????: 24220002 - 33415 Verl – Sürenheide

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2025.
Endenergiebedarf beträgt 129.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

??????? ?????????: 24220002 - 33415 Verl – Sürenheide

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3 Gütersloh
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com