

Werther (Westf.) - Theenhausen

# Spaziosa casa unifamiliare/bifamiliare in una tranquilla zona residenziale di Werther-Theenhausen

Codice oggetto: 25220024a



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145,58 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 498 m<sup>2</sup>**

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

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

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

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25220024a	Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Superficie netta	ca. 145,58 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	1999		
Garage/Posto auto	1 x Carport		

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

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	79.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	03.04.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

Codice oggetto: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

## La proprietà



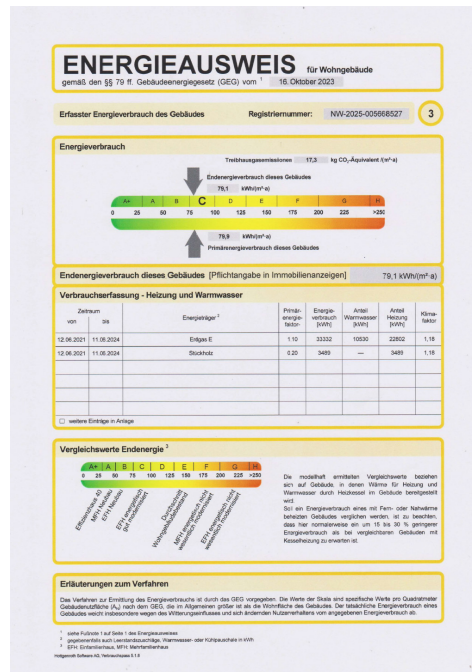
Codice oggetto: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

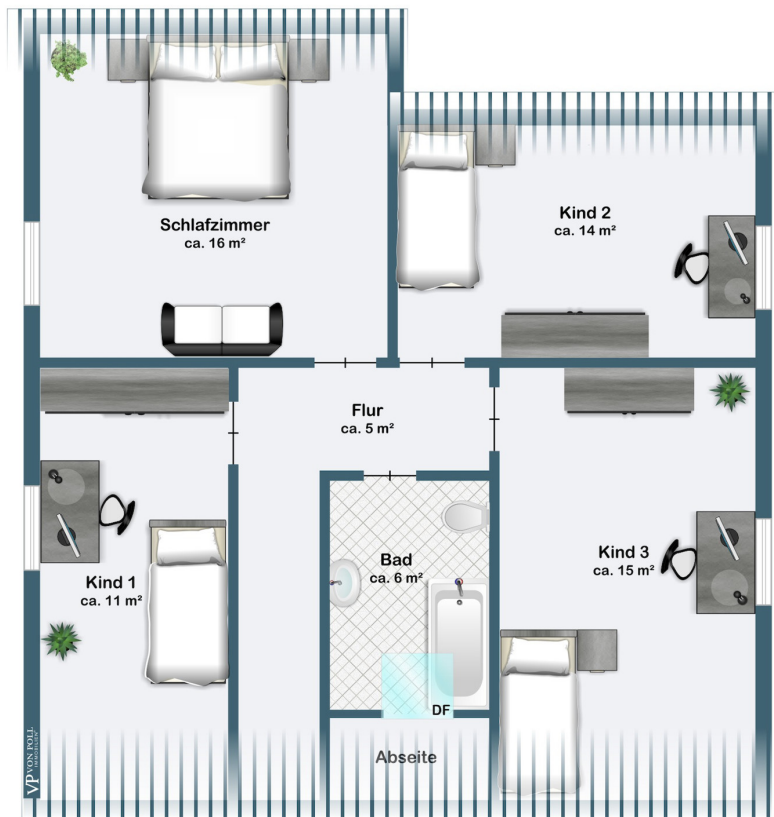
# La proprietà



Codice oggetto: 25220024a - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

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

## Una prima impressione

Questa proprietà vi è presentata da: Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam Ufficio: +49 5201 15 88 02 0 Spaziosa casa mono/bifamiliare in una tranquilla zona residenziale di Werther-Theenhausen Benvenuti nella vostra nuova casa, vi aspetta un'affascinante casa mono/bifamiliare. Questa invitante casa colpisce per la perfetta combinazione di spazi abitativi versatili e un ambiente piacevole, ideale per le famiglie. Costruita nel 1999, questa casa offre circa 146 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e un terreno di circa 498 m<sup>2</sup>, offrendo ampio spazio per la vostra famiglia e i vostri sogni abitativi individuali. L'ampio ingresso offre ampio spazio per un guardaroba e conduce attraverso il corridoio all'ampia zona soggiorno e pranzo. Le ampie finestre garantiscono un'atmosfera luminosa. La cucina adiacente è ideale per serate conviviali in compagnia di familiari e amici. Inoltre, al piano terra si trova un'altra stanza, ideale come camera dei bambini, zona ospiti o ufficio. Un luminoso bagno con doccia e WC, oltre a un pratico ripostiglio, completano questo piano. La mansarda offre quattro stanze luminose a vostra disposizione. Tutti gli allacciamenti necessari per una potenziale cucina sono già preinstallati nella camera dei bambini. Il bagno di famiglia con vasca e luce naturale offre un rifugio rilassante. La mansarda offre ulteriore spazio di stoccaggio ed è versatile nel suo utilizzo. Qui si trova anche l'impianto di riscaldamento. Il seminterrato, con una lavanderia e tre ripostigli (di cui uno riscaldato), offre ulteriore versatilità. La proprietà è completata da un posto auto coperto con spazio di stoccaggio e wallbox, oltre a un ulteriore posto auto nel vialetto d'accesso. Disponibile su richiesta. Desiderate maggiori informazioni? Saremo lieti di fissare un appuntamento con voi. Saremo lieti di elaborare solo richieste scritte con indirizzo completo e numero di telefono. La visita può avvenire solo con prova di finanziamento. Se avete bisogno di assistenza, saremo lieti di mettervi in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE.

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

## Dettagli dei servizi

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 Waschaum 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.

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

## Tutto sulla posizione

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.

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

## Ulteriori informazioni

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.

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

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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