

Versmold

Raum für Familie, Freunde und schöne Momente: Idyllisches Zuhause mit schönem Garten

Codice oggetto: 26220049



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 130,3 m² • VANI: 5.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 632 m²

Codice oggetto: 26220049 - 33775 Versmold

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

Codice oggetto: 26220049 - 33775 Versmold

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26220049
Superficie netta	ca. 130,3 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5.5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1997
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 26220049 - 33775 Versmold

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	19.08.2036
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	101.90 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1997

Codice oggetto: 26220049 - 33775 Versmold

La proprietà



Codice oggetto: 26220049 - 33775 Versmold

La proprietà



Codice oggetto: 26220049 - 33775 Versmold

La proprietà



Codice oggetto: 26220049 - 33775 Versmold

La proprietà



Codice oggetto: 26220049 - 33775 Versmold

Una prima impressione

Ihre Ansprechpartner vor Ort

Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam

Tel.: 05201 - 15 88 02 0

Raum für Familie, Freunde und schöne Momente: komfortables Zuhause mit einladendem Garten

Dieses liebevoll gestaltete Einfamilienhaus aus dem Jahr 1997 bietet auf ca. 130,30 m² Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 632 m² viel Raum für Familie, Freunde und persönliche Wohnträume. Die durchdachte Raumaufteilung, der schöne Garten und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen die Immobilie zu einem Zuhause, in dem man sich schnell wohlfühlt. Mit insgesamt 5,5 Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für die ganze Familie.

Wohnen mit Blick ins Grüne

Der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und geben den Blick auf die angrenzende Terrasse und den liebevoll angelegten Garten frei. Durch den direkten Zugang entsteht eine schöne Verbindung zwischen Innen und Außen.

Die stilvoll gestaltete Küche mit Frühstücksecke bietet einen angenehmen Ort für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Kochabende mit Familie und Freunden. Den Zusatzraum im Erdgeschoss können Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen nutzen: für Gäste, zum Arbeiten oder als 3.Kinderzimmer.

Die großzügige Terrasse und der idyllische Garten laden dazu ein, die warmen Monate im Freien zu genießen. Ob entspanntes Frühstück, Spielen mit den Kindern oder ein gemütlicher Grillabend mit Freunden, hier findet das Familienleben viel Platz. Der Garten bildet das grüne Herz des Hauses und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und gemeinsame Stunden.

Im Dachgeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Räume, die sich ideal als Kinderzimmer eignen. Je nach Bedarf können diese auch als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyräume genutzt werden. Das großzügige Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche bietet zusätzlichen Komfort für die ganze Familie.

Viel Platz auch neben den Wohnräumen

Das Haus verfügt über umfangreiche zusätzliche Nutzflächen. Im Kellergeschoss stehen insgesamt vier Räume zur Verfügung. Neben dem Technikkeller und dem Wasch und Trockenkeller bieten sich weitere Möglichkeiten zur Aufbewahrung und individuellen Nutzung.

Der Spitzboden reicht bis in die Dachspitze und bietet zusätzlichen Stauraum für Koffer, saisonale Gegenstände, Dekoration oder andere persönliche Dinge. Eine geräumige Garage mit zusätzlicher Abstellfläche sowie ein weiterer Stellplatz in der Hofeinfahrt runden das praktische Raumangebot ab.

Moderne Ausstattung und angenehmes Wohnumfeld

Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2014. Eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2018 mit einer Leistung von 9,9 kWp ergänzt die Immobilie. Auch für die Anforderungen des modernen Alltags ist das Haus gut ausgestattet, denn ein Glasfaseranschluss ist vorhanden. Das Haus befindet sich in einer ruhigen und entspannten Wohngegend mit angrenzendem Grüngürtel und freundlicher Nachbarschaft. Die Kombination aus angenehmem Wohnumfeld, großzügigem Grundstück und eigenem Garten schafft ideale Voraussetzungen für ein entspanntes Familienleben.

Ein Zuhause für viele schöne Momente

Vielleicht ist es genau dieses Haus, in dem Sie morgens gemeinsam am Frühstückstisch sitzen, die Kinder im Garten spielen und Sie den Abend entspannt auf der Terrasse ausklingen lassen. Vielleicht wird die Küche zum Treffpunkt für gemeinsame Mahlzeiten, das Wohnzimmer zum Ort für gemütliche Familienabende und der Garten zum Mittelpunkt zahlreicher Sommerfeste mit Freunden und Familie.

Dieses Zuhause verbindet großzügiges Wohnen mit privaten Rückzugsbereichen, praktischen Nebenflächen und einem schönen Außenbereich.

Kann das Ihre Traumimmobilie sein? Wir freuen uns auf Sie.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeiten. Eine Besichtigung erfolgt ausschließlich mit Finanzierungsbestätigung; bei Bedarf stellen wir gerne den Kontakt zu unseren VON POLL FINANCE Kollegen her.

Codice oggetto: 26220049 - 33775 Versmold

Dettagli dei servizi

FÜR SIE ZUSAMMENGEFASST – auf einen Blick

Ruhige und entspannte Wohngegend mit Grüngürtel in freundlicher Nachbarschaft

- Baujahr 1997
- Grundstück ca. 632 m²
- Wohnfläche ca. 130,30 m²
- Insgesamt 5,5 Zimmer
- Stylish Küche mit Frühstücksecke (kann gegen Aufpreis metererworben werden)
- Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
- 4 Schlafzimmer bzw. flexibel nutzbare Räume
- Modernes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste-WC
- Direkter Zugang zu Terrasse und Garten
- Großzügige Terrasse
- Liebevoll angelegter Garten
- 4 Kellerräume (inkl. Technikkeller und Waschkeller)
- Photovoltaikanlage aus 2018 mit 9,9 kWp
- Glasfaseranschluss
- Gasheizung aus 2014
- Spitzboden mit zusätzlichem Stauraum
- Geräumige Garage mit Abstellfläche
- Zusätzlicher Stellplatz in der Hofeinfahrt
- Ruhige Wohngegend mit Grüngürtel

AUFTEILUNG DER ETAGEN

ERDGESCHOSS

- Eingangsdiele
- Küche mit Frühstücksecke
- Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit Gartenzugang
- Gäste-WC
- Gäste / Arbeitszimmer / 3. Kinderzimmer
- Großzügiger Terrassenbereich

DACHGESCHOSS

- 1 Elternschlafzimmer
- 2 Kinderzimmer - alternativ Homeoffice oder Gästebereich
- 1 Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche

SPITZBODEN

- Freiraum bis in die Spitze
- Zusätzliche praktische Staumöglichkeiten

KELLERGESCHOSS

- Insgesamt 4 Kellerräume
- Technikkeller
- Wasch- und Trockenkeller

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen.

Codice oggetto: 26220049 - 33775 Versmold

Tutto sulla posizione

Die Lage verbindet angenehme Wohnruhe mit kurzen Wegen in den Versmolder Ortskern. Die Innenstadt ist rund 1 km entfernt und bequem mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA Farthmann und Lidl, Bäckereien, Apotheke, Postfiliale sowie Sparkasse und Volksbank sind schnell erreichbar und ermöglichen eine unkomplizierte Versorgung im Alltag. Cafés, Restaurants, Eisdielen und kleinere gastronomische Angebote ergänzen das Umfeld.

Auch für Familien ist die Lage interessant: Eine Kindertagesstätte befindet sich in unmittelbarer Nähe, die Sonnenschule ist etwa 600 bis 700 m entfernt. Mit der CJD Christophorusschule und dem CJD Gymnasium stehen weiterführende Schulen im Stadtgebiet zur Verfügung. Für Freizeit und Erholung bieten der nahegelegene Stadtpark, Spielplätze und das Versmolder Bruch schöne Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Familienzeit. Sportangebote wie Fußball, Tennis, Reiten und Golf sowie das Parkbad erweitern das Freizeitangebot.

Berufspendler profitieren von der guten regionalen Anbindung. Eine Bushaltestelle liegt rund 450 m entfernt, der ZOB etwa 800 m. Über die B 476 sind die umliegenden Orte gut angebunden; die A 33 ist je nach Fahrziel in etwa 10 bis 15 Minuten erreichbar. Die Bahnhöfe in Halle (Westf.) und Gütersloh bieten ergänzende Verbindungen im Regionalverkehr. So entsteht ein Wohnstandort, der Alltag, Freizeit und Mobilität auf angenehm kurzen Wegen miteinander verbindet.

Codice oggetto: 26220049 - 33775 Versmold

Ulteriori informazioni

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: 26220049 - 33775 Versmold

Partner di contatto

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

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)

Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0

E-Mail: halle.westfalen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com