

Werther (Westf.) - Theenhausen

# Flexibles Wohnkonzept für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen | Werther-Theenhausen

Codice oggetto: 26220036



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

PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145,58 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 498 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26220036 - 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: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26220036
Superficie netta	ca. 145,58 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>a pavimento</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>79.10 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>03.04.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1999</b>

Codice oggetto: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

## La proprietà



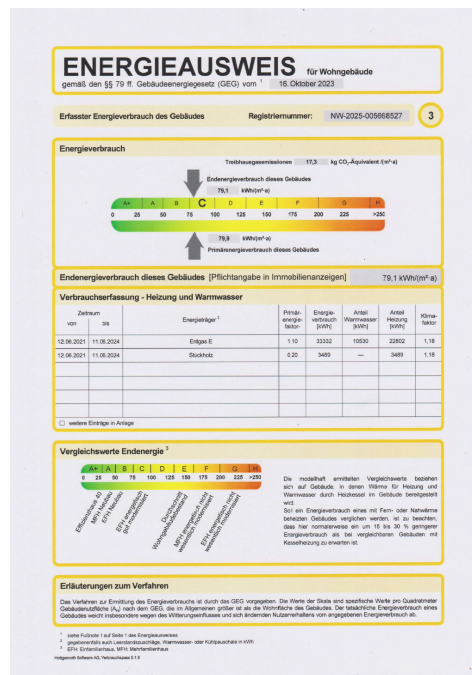
Codice oggetto: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

## La proprietà



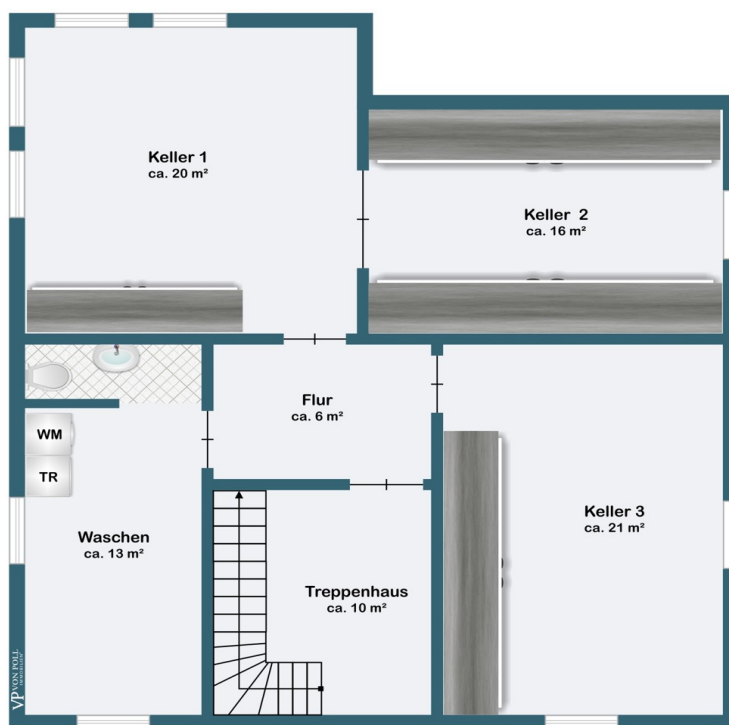
Codice oggetto: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

# La proprietà

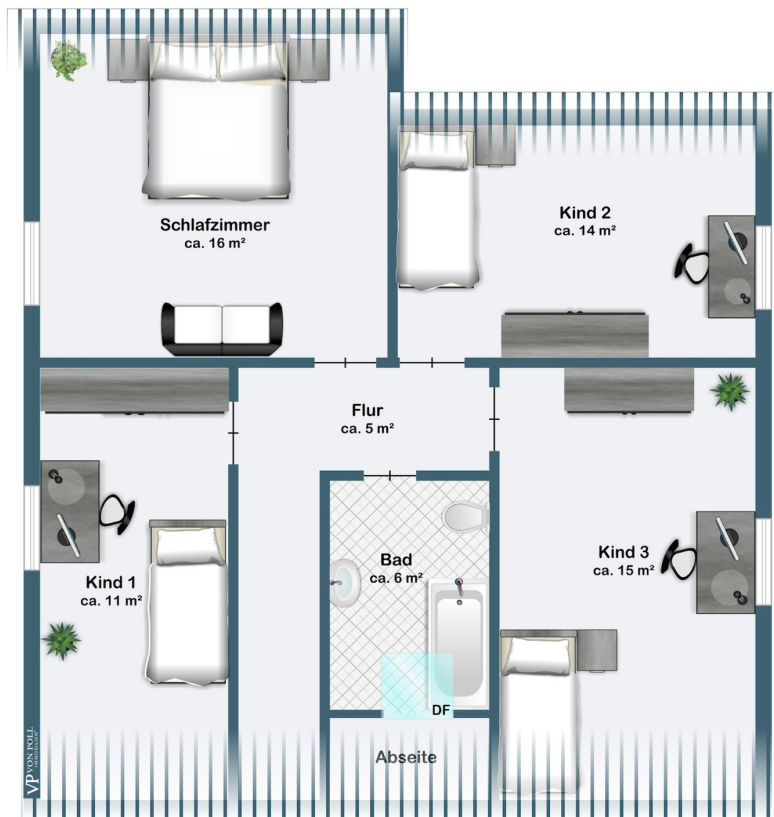


Codice oggetto: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

## 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: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf insgesamt 6 Zimmer, erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Flexibilität. Das ca. 498 m<sup>2</sup> 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.**

**Codice oggetto: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen**

## **Dettagli dei servizi**

- **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 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.**

**Codice oggetto: 26220036 - 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: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen**

## **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 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.

**Codice oggetto: 26220036 - 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)**