

Werther – Theenhausen

# Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Werther-Theenhausen

Número de propiedad: 25220024



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

PRECIO DE COMPRA: 435.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 145,58 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 498 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

## De un vistazo

Número de propiedad	25220024
Superficie habitable	ca. 145,58 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1999
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	435.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	79.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	03.04.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1999

Número de propiedad: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

## La propiedad



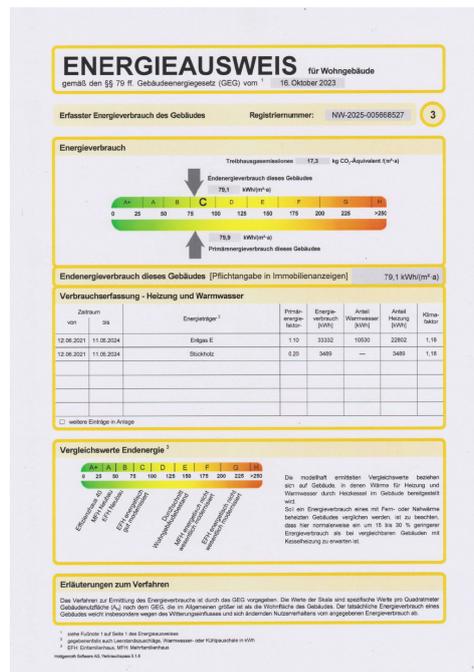
Número de propiedad: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

## La propiedad



Número de propiedad: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

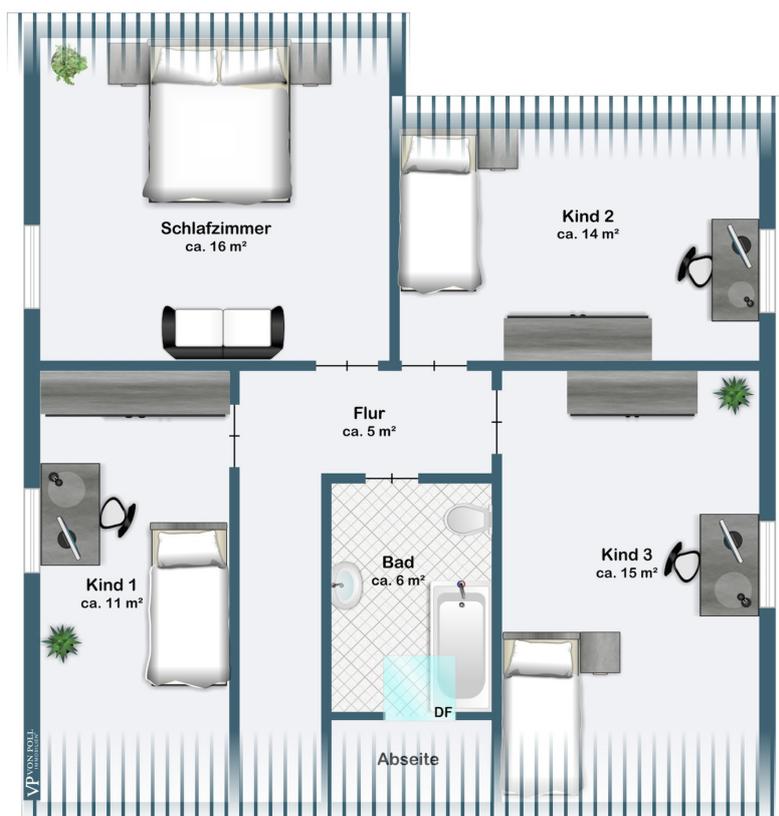
# La propiedad



Número de propiedad: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

## Una primera impresión

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam Büro: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0171 - 53 99 75 6 Großzügiges Ein-/ Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage von Werther-Theenhausen Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, ein charmantes Ein-/ Zweifamilienhaus nimmt Sie in Empfang. Dieses einladende Haus überzeugt durch die perfekte Kombination aus vielseitigem Wohnraum und einer angenehmen Umgebung, die ideal für Familien ist. Dieses Wohnhaus aus dem Jahr 1999 bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> und dem ca. 498 m<sup>2</sup> großen Grundstück ausreichend Platz für Ihre Familie und Ihre individuellen Wohnträume. Der geräumige Eingangsbereich hat genügend Platz für eine Garderobe und führt Sie über die Diele in den großzügigen Wohn-Essbereich. Große Fenster sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre. Die angrenzende Küche ist ideal für gesellige Kochabende mit Familie und Freunden. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein weiteres Zimmer, dass sich ideal als Kinderzimmer, Gästebereich oder Homeoffice eignet. Ein Tageslichtbad mit Dusche und WC sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren diese Etage. Das Dachgeschoss bietet Ihnen vier helle Räume, die frei zu Ihrer Verfügung stehen. Im Kinderzimmer 1 wurden bereits vorausschauend sämtliche Anschlüsse für eine potenzielle Küche vorinstalliert. Das Familienbad mit Badewanne und Tageslicht sorgt für Entspannung im Alltag. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der Spitzboden, der vielseitig nutzbar ist. Hier befindet sich auch die Heizungsanlage. Die Kellerräume bieten mit einem Waschraum und drei Abstellräumen, wovon einer beheizt ist, ebenfalls vielseitige Möglichkeiten. Vervollständigt wird die Liegenschaft mit einem Carport inklusive Abstellraum & Wallbox, zusätzlich gibt es einen Stellplatz in der Hofeinfahrt. Frei nach Vereinbarung. Sie möchten mehr Informationen? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin. Nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der TELEFONNUMMER können bearbeitet werden. Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Número de propiedad: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

## Detalles de los servicios

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.

**Número de propiedad: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen**

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25220024 - 33824 Werther – Theenhausen

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3 Gütersloh  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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