

Werther – Werther

# Einfamilienhaus auf wunderbarem Grundstück in familienfreundlicher Wohnlage von Werther (Westf.)

Objektnummer: 24220014



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

KAUFPREIS: 229.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 797 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24220014 - 33824 Werther – Werther

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24220014 - 33824 Werther – Werther

## Auf einen Blick

Objektnummer	24220014
Wohnfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	229.500 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24220014 - 33824 Werther – Werther

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	433.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.04.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24220014 - 33824 Werther – Werther

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220014 - 33824 Werther – Werther

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Jan-Phillip Adam & Luca Böckstiegel Büro: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0177 - 40 57 58 1 Gemütliches Einfamilienhaus in familienfreundlicher Wohnlage von Werther (Westf.) Im Jahre 1954 errichtet, präsentiert sich dieses Einfamilienhaus in kinderfreundlicher und zentrumsnaher Lage von Werther (Westf.) auf einem ca. 797 m<sup>2</sup> großen Kaufgrundstück. Als Einfamilienhaus geplant und erbaut, ist die Immobilie derzeit in zwei separate Wohneinheiten aufgeteilt und teilweise vermietet. Sie wird mietfrei übergeben. Im Erdgeschoss befindet sich ein Badezimmer mit Tageslicht, die Küche und ein offener Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse mit großzügigem Garten. Über die Holzterrasse gelangen Sie in das Dachgeschoss. Dort finden Sie ebenfalls ein Badezimmer mit Tageslicht und drei Zimmer, die Ihren Bedürfnissen nach genutzt werden können. Über eine weitere Treppe erreichen Sie den Spitzboden, der durch großzügig ausgebaute Nutzfläche zu überzeugen weiß. Der Keller bietet mit 3 Kellerräumen, einem Heizungskeller, sowie einer Waschküche ausreichend Abstellfläche. Kurzen Weges gelangen Sie über die praktische Kelleraußentreppe in den Garten. Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch ein charmantes Garagenhäuschen aus dem Jahre 1954. Da uns baujahrbedingt keine offizielle Wohnflächenberechnung vorliegt, verstehen sich die oben genannten Quadratmeterzahlen als reine Schätzung. Anfragen können von uns nur bearbeitet werden, wenn uns vollständige Kontaktdaten mit Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer übermittelt 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.

Objektnummer: 24220014 - 33824 Werther – Werther

## Ausstattung und Details

Darauf dürfen Sie sich freuen

- ca. 797 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück
- ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- offener Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Küche
- 3 gut geschnittene Schlafzimmer im Dachgeschoss
- ausgebauter Spitzboden mit wohnlicher Nutzfläche
- Tageslichtbäder im Erd- und Dachgeschoss
- Vollkeller mit 3 Kellerräumen, separater Waschküche und Außenzugang
- separates Garagenhäuschen
- Außenstellplätze

Objektnummer: 24220014 - 33824 Werther – Werther

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24220014 - 33824 Werther – Werther

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 433.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

Objektnummer: 24220014 - 33824 Werther – Werther

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13 Halle (Westf.)

E-Mail: [halle.westfalen@von-poll.com](mailto:halle.westfalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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