

Werther (Westf.) - Theenhausen

Flexibles Wohnkonzept für große Familien oder Mehrgenerationenwohnen | Werther-Theenhausen

Número da propriedade: 26220036



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 145,58 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 498 m²

Número da propriedade: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Numa vista geral

Número da propriedade	26220036
Área	ca. 145,58 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1999
Tipo de estacionamento	1 x Car port

Preço de compra	399.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	03.04.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	79.10 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1999

Número da propriedade: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

O imóvel



Número da propriedade: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

O imóvel

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Ersterster Energieverbrauch des Gebäudes: _____ Registrierungsnummer: NW-2025-00566527 **3**

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen: 17,3 kg CO₂-Äquivalent (t/m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 76,1 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 79,1 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 79,1 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ¹	Primärenergieverbrauch (kWh)	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
12.06.2021	11.06.2024	Erdgas EL	1,10	33332	10000	23332	1,18
12.06.2021	11.06.2024	Stückholz	0,20	3489	—	3489	1,18

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ²

Die niedrigsten ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel in Gebäude bereitgestellt wird. Soll der Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

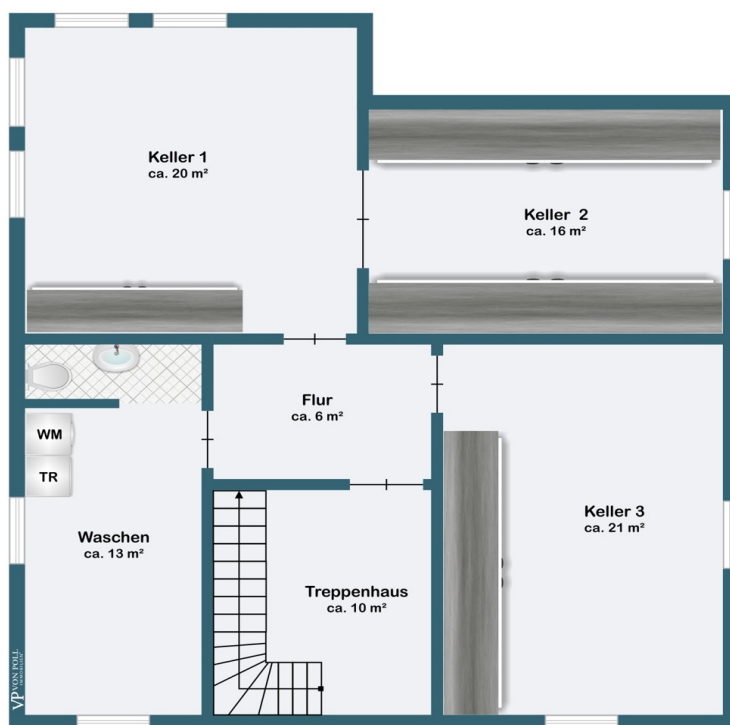
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Die relative Energieverbrauchs eines Gebäudes wird insbesondere wegen des Wärmeverhaltens und auch kleinerer Nutzeranteile von angrenzender Energieverbraucher ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegenübergestellt zum durchschnittlichen, Warmwasser oder Kälteverbrauch in kWh
EHE: Endenergieverbrauch, WVE: Wärmeverbraucher
gemäß DIN EN 15601, Teil 1:2018

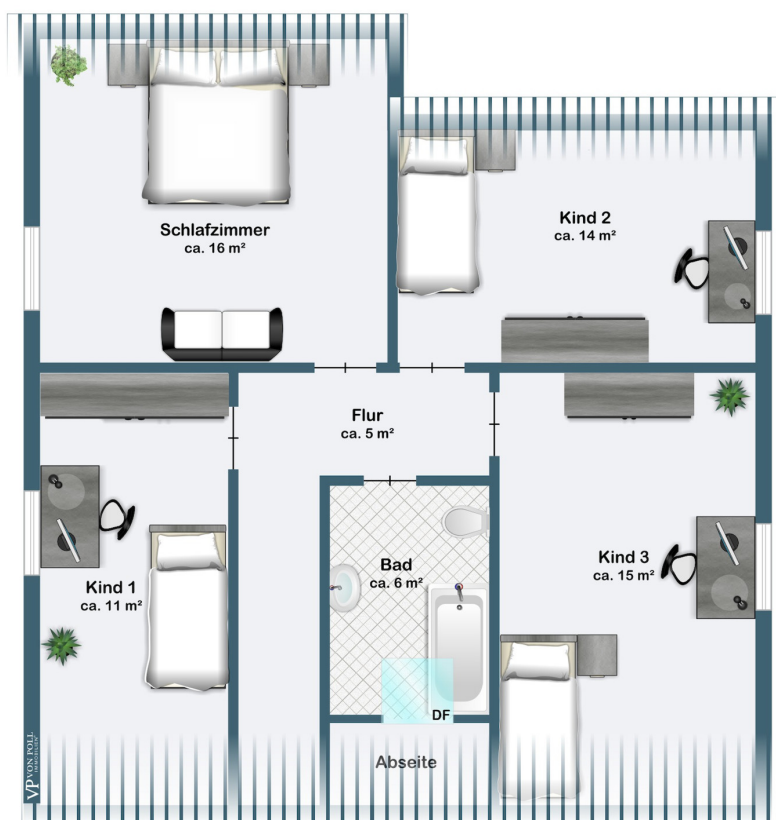


Número da propriedade: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Uma primeira impressão

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 m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt 6 Zimmer, erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Flexibilität. Das ca. 498 m² 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.

Número da propriedade: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Detalhes do equipamento

- Baujahr 1999
- ca. 498 m² Grundstück, bestehend aus 2 Flurstücken
- ca. 146 m² 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.

Número da propriedade: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26220036 - 33824 Werther (Westf.) - Theenhausen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)

Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com