Versmold

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

Objektnummer: 26220049a



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130.3 m² • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 632 m²

Objektnummer: 26220049a - 33775 Versmold

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

Objektnummer: 26220049a - 33775 Versmold

Auf einen Blick

Objektnummer	26220049a
Wohnfläche	ca. 130.3 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26220049a - 33775 Versmold

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	101.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26220049a - 33775 Versmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26220049a - 33775 Versmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26220049a - 33775 Versmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26220049a - 33775 Versmold

Die Immobilie



Objektnummer: 26220049a - 33775 Versmold

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26220049a - 33775 Versmold

Ausstattung und Details

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
• Stylische Küche mit Frühstücksecke (kann gegen Aufpreis miterworben 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.

Objektnummer: 26220049a - 33775 Versmold

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26220049a - 33775 Versmold

Sonstige Angaben

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: 26220049a - 33775 Versmold

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)
Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0
E-Mail: halle.westfalen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com