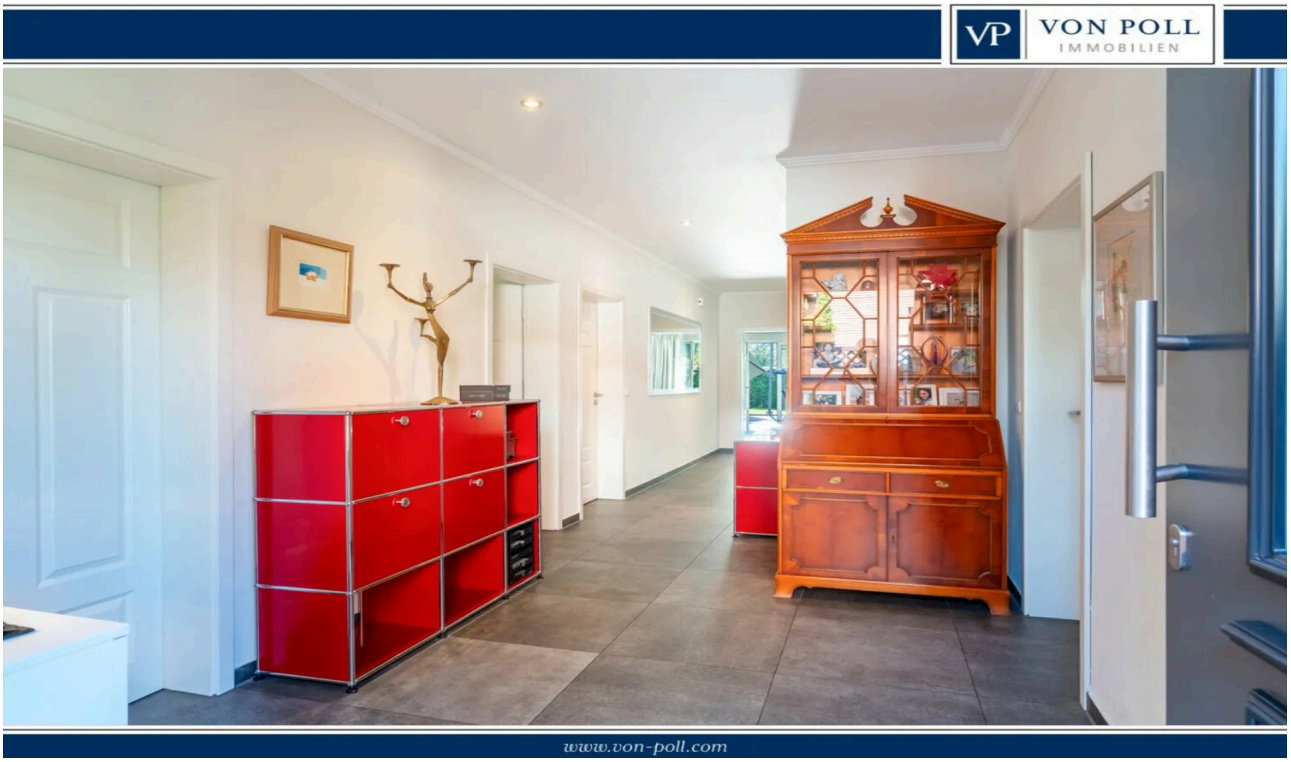
Versmold

KfW 40 | Ebenerdig wohnen | Hochwertig ausgestattet | Mehr Raum durch ausgebauten Dachboden

Objektnummer: 26220059



KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 148.92 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 520 m²

Objektnummer: 26220059 - 33775 Versmold

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

Objektnummer: 26220059 - 33775 Versmold

Auf einen Blick

Objektnummer	26220059
Wohnfläche	ca. 148.92 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2017
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	480.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 141 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26220059 - 33775 Versmold

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme	Endenergie-verbrauch	30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.09.2031	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Erdwärme	Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26220059 - 33775 Versmold

Die Immobilie

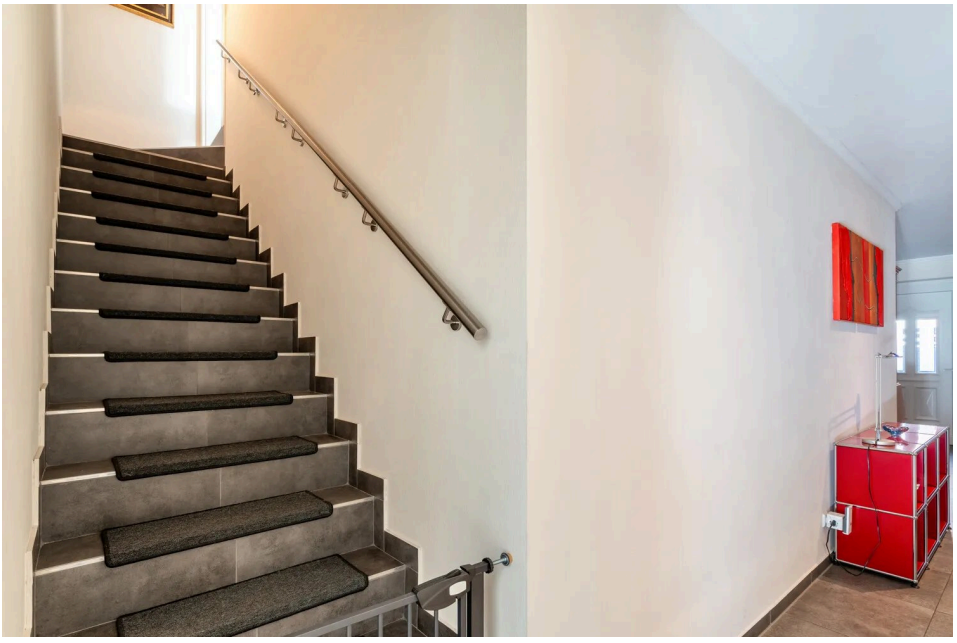




Objektnummer: 26220059 - 33775 Versmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26220059 - 33775 Versmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26220059 - 33775 Versmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26220059 - 33775 Versmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26220059 - 33775 Versmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26220059 - 33775 Versmold

Ein erster Eindruck

Draußen zuhause: Garten, Terrasse und ein idyllischer Bachlauf

Ihre Ansprechpartner vor Ort
Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam
Telefon: 05201 - 15 88 02 0

KfW 40 | Ebenerdig wohnen | Hochwertig ausgestattet | Mehr Raum durch ausgebauten Dachboden

Modern wohnen und dabei Raum für die Zukunft behalten

Wer ein Zuhause sucht, das modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und zusätzliche Möglichkeiten miteinander verbindet, findet hier eine besondere Kombination. Diese im Jahr 2017 errichtete Doppelhaushälfte bietet rund 149 m² Wohnfläche und wurde in Massivbauweise nach KfW-40-Anforderungen errichtet. Das Erdgeschoss ist vollständig barrierefrei gestaltet und konzentriert das tägliche Familienleben auf einer Ebene. Hinzu kommt das inzwischen vollständig neu ausgebaute Dachgeschoss, das aus der ursprünglichen Ausbaureserve einen hochwertigen und wohnlich gestalteten Bereich gemacht hat.

So entsteht ein Zuhause, das bereits heute viel Komfort bietet und gleichzeitig Raum für persönliche Vorstellungen lässt. Besonders schön ist dabei die Verbindung aus klarer Architektur, moderner Haustechnik und einem Außenbereich, der mit Garten, Terrasse und dem idyllischen Bachlauf entlang der Grundstücksgrenze seinen ganz eigenen Charakter entwickelt.

Der Mittelpunkt des Hauses: Wohnen, essen und gemeinsam leben

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der großzügige Wohn-Essbereich. Die offene Gestaltung schafft einen Mittelpunkt, an dem Kochen, Essen und Wohnen selbstverständlich ineinander übergehen. Die moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogroßgeräten fügt sich harmonisch in das Raumkonzept ein und bietet beste Voraussetzungen für den Alltag ebenso wie für gemeinsame Abende mit Familie und Freunden.

Durch die großen Fenster fällt viel Tageslicht in den Wohnbereich. Gleichzeitig führt der direkte Zugang auf die Terrasse und in den Garten und erweitert den Wohnraum ganz natürlich nach draußen. Im Sommer kann das Frühstück im Freien beginnen, während sich der Garten am Nachmittag zum Lieblingsplatz für entspannte Stunden entwickeln kann. Auch für Kinder bietet das Grundstück ausreichend Raum zum

Spielen und Entdecken, während Erwachsene ihren eigenen Platz zum Abschalten finden.

Komfort auf einer Ebene: Durchdacht bis ins Detail

Das Erdgeschoss ist vollständig barrierefrei konzipiert und damit nicht nur komfortabel, sondern auch langfristig flexibel nutzbar. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten jeweils einen eigenen begehbaren Kleiderschrank. Dadurch entstehen private Rückzugsbereiche mit viel Platz und gleichzeitig ausreichend Stauraum, ohne die Wohnräume zusätzlich mit Schränken zu belasten.

Das helle Tageslichtbad ist komfortabel ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine ebenerdige Dusche. Damit ist sowohl ein entspannter Start in den Tag als auch ein ruhiger Abend mit einem warmen Bad möglich. Ein separater Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner ergänzt die praktische Seite des Erdgeschosses und sorgt dafür, dass die täglichen Abläufe angenehm organisiert bleiben.

Mehr Raum für Ihre Ideen: Das vollständig neu ausgebaute Dachgeschoss

Eine besondere Entwicklung hat das Dachgeschoss genommen. Was ursprünglich als Ausbaureserve vorgesehen war, wurde inzwischen vollständig neu ausgebaut und hochwertig gestaltet. Entstanden ist ein wohnlicher Bereich, der dem Haus eine zusätzliche Ebene verleiht und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Ob Homeoffice mit etwas Abstand zum Familienalltag, Hobbybereich, Gästezimmer, persönlicher Rückzugsort oder zusätzlicher Raum für die Familie: Die Nutzung kann flexibel an die jeweilige Lebenssituation angepasst werden. Leitungen und Anschlüsse sind bereits vorhanden, ebenso eine Fußbodenheizung auf rund 50 m².

Wichtig ist dabei die klare Einordnung: Die Fläche im Dachgeschoss ist als wohnliche Nutzfläche zu verstehen und nicht Bestandteil der ausgewiesenen Wohnfläche von rund 149 m². Gerade diese Kombination macht das Raumangebot interessant, denn zusätzlich zur regulären Wohnfläche steht ein vollständig neu gestalteter Bereich zur Verfügung, der ganz nach den eigenen Bedürfnissen genutzt werden kann.

Zukunftsorientierte Technik für angenehmes Wohnen

Auch hinter den Wänden setzt sich der moderne Anspruch des Hauses fort. Die Immobilie verfügt über eine Erdwärmepumpe, die beide Doppelhaushälften mit Wärme und Warmwasser versorgt. Die flächendeckende Fußbodenheizung im Erdgeschoss sorgt dabei für eine gleichmäßige und angenehme Wärme und fügt sich unauffällig in das Wohnkonzept ein.

Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Hochsicherheitsglas und elektrische Rollläden verbinden Energieeffizienz, Sicherheit und Komfort. Zusammen mit der Bauweise nach KfW-40-Anforderungen ergibt sich ein zeitgemäßes technisches Gesamtkonzept. Der Energieverbrauch liegt bei 30 kWh/(m²a), entsprechend der Energieeffizienzklasse A.

Garten mit besonderem Blickfang: Grün, Terrasse und ein kleiner Bachlauf

Auch das rund 520 m² große Grundstück trägt wesentlich zum Wohngefühl bei. Die Terrasse schafft einen geschützten Übergang zwischen Haus und Garten und bietet Raum für Frühstück in der Sonne, einen Kaffee am Nachmittag oder lange Abende mit Familie und Freunden.

Besonders charmant ist der idyllische Bach, der entlang der Grundstücksgrenze verläuft und dem Außenbereich eine natürliche Atmosphäre verleiht. Das sanfte Plätschern und der Blick ins Grün schaffen einen schönen Kontrast zur modernen Architektur des Hauses.

Für die Gartenbewässerung steht eine Hausbrunnenanlage zur Verfügung. So lässt sich der Garten unabhängig vom Trinkwassernetz bewässern. Eine Garage befindet sich direkt am Haus und bietet einen geschützten Stellplatz. Angrenzend steht ein zusätzlicher Technikraum zur Verfügung, der praktische Nutzfläche schafft.

Versmold: Zentrale Wege und zugleich viel Lebensqualität

Die Immobilie befindet sich in zentraler und beliebter Lage von Versmold. Die Stadt bietet eine gewachsene Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen. Damit sind viele Dinge des täglichen Lebens bequem erreichbar.

Auch für Familien bietet Versmold ein vielseitiges Umfeld. Neben verschiedenen Schulformen und Kindertagesstätten stehen zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten zur Verfügung. Sportvereine, Tennis-, Golf- und Fußballangebote sowie das Parkbad mit Hallen- und Naturbad ergänzen das Freizeitangebot. Durch die Lage im westlichen Münsterland und die gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte eignet sich Versmold zudem als Wohnort für alle, die die Vorzüge einer Stadt mit überschaubaren Strukturen und die Nähe zu größeren Zentren miteinander verbinden möchten.

Ein Zuhause, das mit Ihren Lebensplänen wachsen kann

Diese Doppelhaushälfte verbindet vieles, was sich im Alltag als wertvoll erweist: Wohnen auf einer Ebene, moderne Haustechnik, eine hochwertige Ausstattung, ein eigener Garten und ein zusätzlicher, vollständig neu ausgebauter Bereich im Dachgeschoss. Die ursprüngliche Planung aus dem Jahr 2017 wurde damit um eine Möglichkeit erweitert, die heute ganz neue Perspektiven eröffnet.

Hier können Familien ihren Alltag gestalten, ohne auf Rückzugsräume verzichten zu müssen. Gleichzeitig bietet das Haus auch für Paare oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten, interessante Möglichkeiten. Der Garten schafft Raum für gemeinsame Zeit, die Terrasse für entspannte Stunden und das Dachgeschoss einen zusätzlichen Bereich, der ganz den persönlichen Vorstellungen folgen kann.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorzustellen und

Ihnen vor Ort die vielen Möglichkeiten dieser Immobilie zu zeigen.

Anfragen bearbeiten wir ausschließlich mit vollständigen Kontaktdaten einschließlich Telefonnummer. Eine Besichtigung ist nur mit Finanzierungsbestätigung möglich. Bei Bedarf vermitteln wir gerne den Kontakt zu VON POLL FINANCE.

Objektnummer: 26220059 - 33775 Versmold

Ausstattung und Details

FÜR SIE AUF EINEN BLICK zusammengefasst
Modernes Wohnen mit zusätzlicher wohnlicher Nutzfläche in Versmold
• Doppelhaushälfte in Massivbauweise, Baujahr 2017
• Bauweise nach KfW-40-Anforderungen
• ca. 148,92 m² Wohnfläche
• davon ca. 8,75 m² Terrassenfläche
• ca. 520 m² Grundstücksfläche nach geplanter Teilung
• ca. 141 m² vollständig neu ausgebautes Dachgeschoss als wohnliche Nutzfläche
• Fußbodenheizung im Dachgeschoss auf rund 50 m² vorhanden
• vorhandene Leitungen und Anschlüsse im Dachgeschoss
• großzügiger Wohn-Essbereich mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten
• offene Einbauküche mit hochwertigen Elektrogroßgeräten
• zwei Schlafzimmer, jeweils mit begehbarem Kleiderschrank
• modernes Tageslichtbad mit Badewanne und ebenerdiger Dusche
• vollständig barrierefreies Erdgeschoss
• Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
• Garage mit angrenzendem Technikraum
• umweltfreundliche Erdwärmepumpe für beide Doppelhaushälften
• flächendeckende Fußbodenheizung im Erdgeschoss
• dreifach verglaste Kunststofffenster mit Hochsicherheitsglas
• elektrische Rollläden
• Hausbrunnenanlage zur Gartenbewässerung
• idyllischer Bach entlang der Grundstücksgrenze
• kein Untergeschoss
• gehobene Ausstattungsqualität
• gepflegter Garten mit Terrasse
Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen.

Objektnummer: 26220059 - 33775 Versmold

Alles zum Standort

Zentrale Lage mit kurzen Wegen und vielfältigen Möglichkeiten

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Versmold und bietet damit eine angenehme Verbindung aus kurzen Wegen und einem vielseitigen Umfeld. Viele Dinge des täglichen Lebens lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und verschiedene Schulformen befinden sich direkt vor Ort und machen Versmold auch für Familien zu einem attraktiven Wohnstandort.

Mit rund 21.000 Einwohnern liegt Versmold im Städtedreieck beziehungsweise im Städtequartett zwischen Bielefeld, Gütersloh, Osnabrück und Münster. Dadurch profitieren Sie sowohl von einer guten Infrastruktur vor Ort als auch von der Nähe zu den umliegenden Städten.

Auch für die Freizeitgestaltung bietet die Stadt zahlreiche Möglichkeiten. Verschiedene Sportvereine sowie Angebote für Tennis, Golf und Fußball sorgen für Abwechslung. Eine besondere Attraktion ist das Parkbad, das Hallenbad und Naturbad miteinander verbindet und damit zu jeder Jahreszeit vielseitige Möglichkeiten für Sport und Erholung bietet.

Versmold verbindet somit eine gut ausgebaute Infrastruktur mit kurzen Wegen und einem abwechslungsreichen Freizeitangebot. Die zentrale Lage ermöglicht einen komfortablen Alltag und bietet gleichzeitig zahlreiche Möglichkeiten, die Umgebung aktiv zu erleben und die Vorzüge des Münsterlandes und Ostwestfalens zu genießen.

Objektnummer: 26220059 - 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: 26220059 - 33775 Versmold

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com