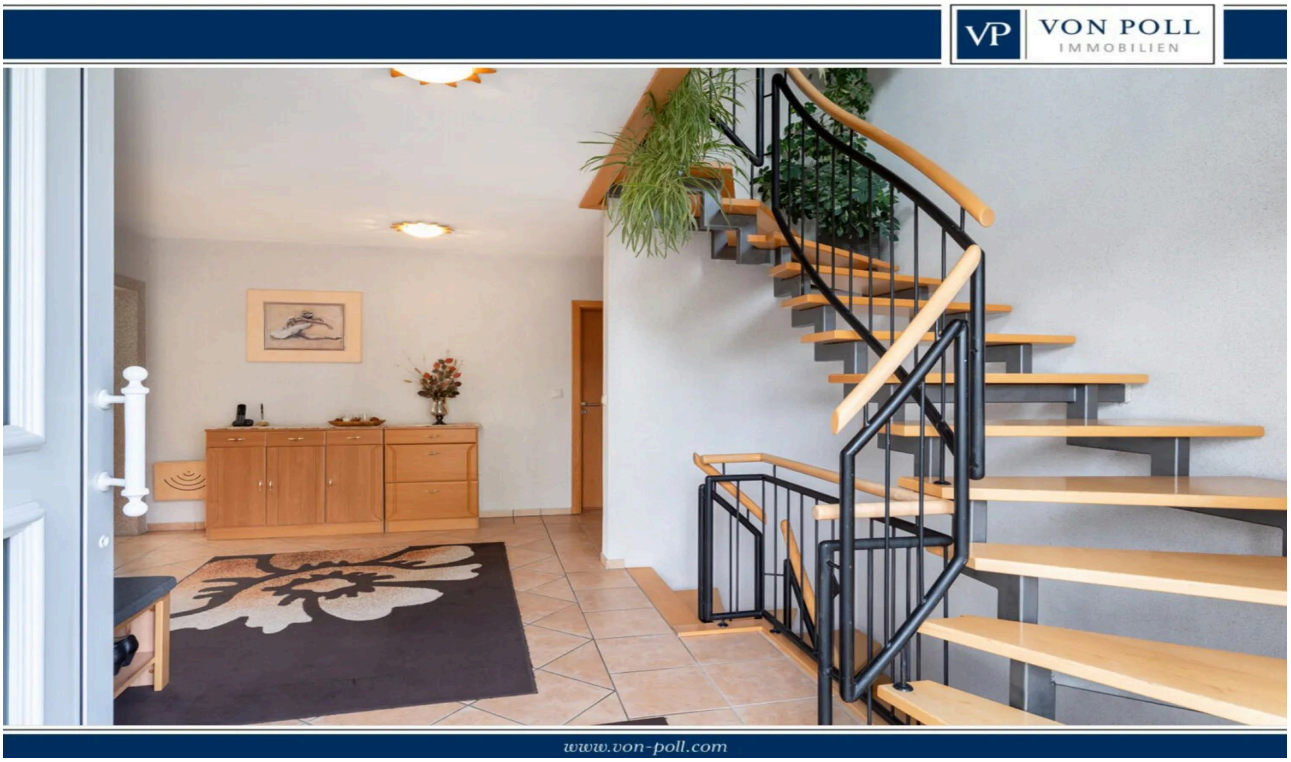
Versmold

Großes Einfamilienhaus in toller Wohnlage von Oesterweg | ca. 167 m² | Vollkeller | Garagen

Objektnummer: 26220066



KAUFPREIS: 519.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167.45 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 600 m²

Objektnummer: 26220066 - 33775 Versmold

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

Objektnummer: 26220066 - 33775 Versmold

Auf einen Blick

Objektnummer	26220066
Wohnfläche	ca. 167.45 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	519.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 122 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26220066 - 33775 Versmold

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	119.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26220066 - 33775 Versmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26220066 - 33775 Versmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26220066 - 33775 Versmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26220066 - 33775 Versmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26220066 - 33775 Versmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26220066 - 33775 Versmold

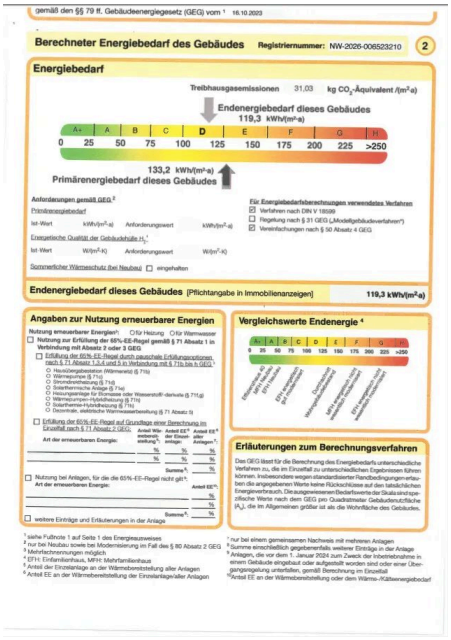
Die Immobilie





Objektnummer: 26220066 - 33775 Versmold

Die Immobilie



gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2026-006523210 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 31,03 kg CO_2-Äquivalent /(m^2·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 119,3 kWh/(m^2·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

133,2 kWh/(m^2·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 119,3 kWh/(m^2·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Vergleichswerte Endenergie

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren



Objektnummer: 26220066 - 33775 Versmold

Ein erster Eindruck

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

Großes Einfamilienhaus in toller Wohnlage von Oesterweg | ca. 167 m² | Vollkeller | Doppelgarage

Dieses liebevoll gestaltete Zuhause ist ein Ort, an dem man sich schnell angekommen fühlt. Hier ist Platz für gemeinsames Lachen, gemütliche Stunden und die kleinen Momente, die das Familienleben so besonders machen.

Die ca. 167,45 m² Wohnfläche bieten ausreichend Raum, um Ihre persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. 4 Schlafzimmer, zwei zeitlose Familienbäder und ein zusätzliches Gäste-WC bieten Ihnen den Komfort und die Freiräume, die im Alltag einfach guttun. Ob Familienleben, Homeoffice oder ein ruhiger Rückzugsort - hier findet jeder seinen Platz. Abgerundet wird das Immobilienangebot mit jeweils zwei praktischen Wirtschaftsäumen mit Tageslicht je Etage. Die Räume werden derzeit als Büro und Gäste-Zimmer genutzt.

Die gut ausgestattete Küche bietet den perfekten Ort, um gemeinsam mit Freunden und Familie zu kochen und wertvolle Zeit miteinander zu verbringen. Ob beim entspannten Frühstück oder beim unaufgeregten Abendessen, hier ist Raum für genussvolle und unvergessliche Momente. Ein tolles Raumgefühl bietet Ihnen der vollverglaste Erkerbereich in der Küche.

Der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich bietet Ihnen einen herrlichen Blick auf die angrenzende Terrasse und den liebevoll angelegten Garten: ein Paradies für Groß und Klein. Stellen Sie sich vor, wie Sie an warmen Sommerabenden am Barbecue sitzen oder Ihre Kinder auf dem Rasen fröhlich herumtollen. Der Garten, der zu Spiel, Spaß und entspannten Stunden einlädt, bildet das grüne Herz dieses Zuhauses.

Im Dachgeschoss finden Sie vier weitere Räume, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Rückzugsort für kreative Ideen. Sie entscheiden, wie dieser Bereich zu Ihrem Leben passen soll. Das großzügige Badezimmer mit Tageslicht und Dusche bietet dabei einen angenehmen Ort für einen entspannten Start in den Tag oder eine ruhige Auszeit am Abend. Einen praktischen Balkon erreichen Sie über ein Schlafzimmer.

Auch der Keller überzeugt mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet Ihnen

zusätzlichen Raum für Ordnung und individuelle Bedürfnisse.
Nach einem anstrengenden Arbeitstag finden Sie im Wellnessbereich eine tolle Gelegenheit einfach mal abzuschalten. Über die Kellerausgangstreppe erreichen Sie bequem den Garten. Weitere Unterstellmöglichkeiten bietet der Spitzboden. Dieser eignet sich ideal zur Aufbewahrung von saisonalen Gegenständen, Koffern oder Dekoration und ergänzt das großzügige Stauraumangebot des Hauses auf praktische Weise.

Abgerundet wird die Immobilie durch eine geräumige Garage für zwei Autos und mehrerer zusätzlicher Stellplätze in der Hofeinfahrt.

Vielleicht ist es genau dieses Zuhause, in dem Sie morgens gemeinsam in den Tag starten, die Kinder draußen spielen, Freunde zum Grillen vorbeikommen und am Abend einfach alle zusammen auf der Terrasse sitzen. Ein Haus, das Raum für Familie, persönliche Rückzugsorte und viele schöne Erinnerungen bietet.

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: 26220066 - 33775 Versmold

Ausstattung und Details

FÜR SIE ZUSAMMENGEFASST – auf einen Blick
Ruhige und entspannte Wohngegend mit Grüngürtel in freundlicher Nachbarschaft
• Baujahr 2002
• Grundstück ca. 600,00 m²
• Wohnfläche ca. 167,45 m²
• Insgesamt 7,0 Zimmer
• Gemütliche Küche mit Frühstücksecke im Erker
• Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich
• 4 Schlafzimmer bzw. flexibel nutzbare Räume
• 2 praktische Wirtschaftsräume im EG & DG (derzeit Büro u. Gäste-Zimmer)
• Zwei Tageslichtbäder mit Badewanne und Dusche
• Separates Gäste-WC
• Direkter Zugang zu Terrasse und Garten
• Großzügige Terrasse
• Liebevoll angelegter Garten
• 5 Kellerräume (inkl. Technikkeller, Wellnesskeller, Waschkeller, Partykeller, Hobbykeller)
• Gasheizung aus 2001
• Spitzboden mit zusätzlichem Stauraum
• Großzügige Garage für zwei Autos mit Abstellfläche
• Zusätzliche Stellplätze in der Hofeinfahrt
• Ruhige Wohngegend für Familien perfekt geeignet
AUFTEILUNG DER ETAGEN
ERDGESCHOSS
•Eingangsdiele
•Küche mit Frühstücksecke
•Lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit Gartenzugang
• Gäste-WC
• Großzügiges Tageslichtbad mit Wanne & Dusche
• 2 flexibel nutzbare Räume (Schlafzimmer, Büro, Gäste, Wirtschaftsraum)
• Großzügiger Terrassenbereich
DACHGESCHOSS
• 3 Schlafzimmer mit teilweise Balkonzugang
• 1 Tageslichtbad mit Dusche
• 1 Wirtschaftsraum (derzeit Gäste-Zimmer)
SPITZBODEN
•Freiraum bis in die Spitze
•Zusätzliche praktische Staumöglichkeiten
KELLERGESCHOSS
•Insgesamt 5 Kellerräume

•Technikkeller / Anschlusskeller
• Wasch- und Trockenkeller
• Wellnesskeller mit Dusche & Sauna
• Zusätzliches WC
• Hobby / Partykeller

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen.

Objektnummer: 26220066 - 33775 Versmold

Alles zum Standort

Der Ortsteil Oesterweg in Versmold zeichnet sich durch eine ruhige, ländlich geprägte Wohnlage mit guter Einbindung in die örtliche Infrastruktur aus. Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten die umliegenden Grünflächen und Radwege. Sportvereine und Sportanlagen ermöglichen vielfältige sportliche Aktivitäten. Mit einer Grundschule vor Ort sowie weiterführenden Schulen im Stadtgebiet ist die schulische Versorgung gewährleistet. Arztpraxen und Apotheken befinden sich in Versmold. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind teilweise vor Ort vorhanden und werden durch das umfangreichere Angebot im Zentrum von Versmold ergänzt. Insgesamt bietet Oesterweg ein attraktives Wohnumfeld, insbesondere für Familien und Menschen, die naturnahes Wohnen mit einer alltagsgerechten Infrastruktur verbinden möchten.

Objektnummer: 26220066 - 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: 26220066 - 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