

Verl – Verl

# Charmanter Bungalow in Verl - Ihr neues Zuhause

Objektnummer: 24220020



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

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 791 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24220020 - 33415 Verl – Verl

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

Objektnummer: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Auf einen Blick

Objektnummer	24220020
Wohnfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	425.000 EUR
Haus	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	245.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.06.2034	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Die Immobilie





Objektnummer: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220020 - 33415 Verl – Verl

# Die Immobilie

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer:    NW-2024-005186529      **2**

---

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen    61,4    kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
245,7    kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes  
275,7    kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Ausföhrer gemäß § 69c<sup>1</sup>**

Stichtagszeitpunkt:    12.01.2024

Is-Wert:    275,7    kWh/(m<sup>2</sup>·a)    Anforderungswert:    125,9    kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Is-Wert:    245,7    kWh/(m<sup>2</sup>·a)    Anforderungswert:    0,50    kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Sonstige Maßnahmen (z. B. Heizung):     eingehalten

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)**      245,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup>     für Heizung     für Warmwasser

Nutzung zur Erzeugung von 60% EE-Raumwärme gemäß § 71 Absatz 1 Nr. 1

Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG<sup>2</sup>

Erfüllung der 60% EE-Regel durch spezielle Eichungspositionen nach § 71 Absatz 1, 2, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 9 GEG<sup>3</sup>

Wassermenge (l/s):

Solarthermische Anlage (l/s):

Stromerzeugung (l/s):

Solarthermische Anlage (l/s):

Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (l/s):

Wassermenge (l/s):

Solarthermische Anlage (l/s):

Gasanlage, elektrische Warmwasserbereitung (l/s):

Gasanlage, elektrische Warmwasserbereitung (l/s):

Erfüllung der 60% EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung in Einklang mit § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie    Anteil WW-erzeugung    Anteil EE-erzeugung    Anteil EE<sup>4</sup> an der Wärmebereitstellung

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe<sup>5</sup>    %

Nutzung bei Anlagen, für die die 60% EE-Regel nicht gilt<sup>6</sup>

Art der erneuerbaren Energie    Anteil EE<sup>4</sup>    %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe<sup>5</sup>    %

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>7</sup>**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG legt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren fest, die in Einzelfällen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen ständiger technischer Planänderungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte sind als Richtwerte zu verstehen und sind mit dem GEG im Zusammenhang mit dem GEG im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> Nur bei strom-gemeinsamer Nutzung mit mehreren Anlagen

<sup>2</sup> Durch stromerzeugende Anlagen (z. B. Photovoltaik) wird die Wärme bereitgestellt

<sup>3</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2023 zum Zweck der Warmwassererzeugung im ersten Schritt als stromerzeugend oder stromerzeugend und stromerzeugend für die Wärmebereitstellung vorgesehen sind

<sup>4</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf





Objektnummer: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Reinhold Daut & Laura Stolke Telefon: 05241 - 21 19 99 0 Mobil: 0176 - 60 48 77 39 Charmanter Bungalow in Verl - Ihr neues Zuhause  
Diese Wohnimmobilie liegt im begehrten Verl in einer ruhigen Sackgassenlage, lassen Sie sich begeistern: Im Jahre 1972 wurde dieses Einfamilienhaus auf einem ca. 791 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Die gesamte Wohnfläche beläuft sich auf ca. 91 m<sup>2</sup> auf einer Ebene und einem teilweise wohnlich ausgebauten Souterrain. Darüber hinaus ist das Haus mit Rollläden ausgestattet. Hier können Sie Ihrer Kreativität in der Gestaltung freien Lauf lassen: Das Erdgeschoss: Es erwartet Sie zunächst ein überdachter Eingangsbereich, der in die helle und große Diele des Hauses leitet. Hier ist genug Platz für Ihre Garderobe. Des Weiteren befindet sich der Zugang zum Souterrain. Die Diele führt Sie in das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten. Angrenzend befindet sich die Einbauküche mit E-Geräten. Zudem verfügt die Etage über ein Tageslichtbadezimmer mit Dusche, sowie ein Gäste-WC. Die 3 Schlafzimmer warten auf Ihre Entscheidung - wer darf wo einziehen? Ein Schlafzimmer zeichnet sich durch einen weiteren Terrassenzugang aus, genießen Sie hier Ihren Start in den Tag. Der große Garten bietet viel Platz und verfügt über einen Terrasse mit Markise und ein Gartenhäuschen für Gartenmöbel und Geräte steht bereit. Das Souterrain: Das Haus ist vollunterkellert und bietet Ihnen neben einem Hobbyraum, einen Vorratskeller, einen Heizungs- und Technikraum inklusive einer neuen Gasheizung aus 2020, sowie ein Wasch- und Trockenraum, der mit einem Außenzugang in den Garten verknüpft ist. Hier wurde bereits teilweise wohnlich ausgebaut, sodass Ihnen viele Optionen in der Nutzung offen stehen. Eine Doppelgarage und weitere Stellplätze auf dem Hof komplettieren das Angebot. Jetzt liegt es ganz an Ihnen - uns gefällt, was wir sehen und wenn es Ihnen auch so geht, freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können. 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: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten

- Baujahr 1972
- Grundstück ca. 791 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 91 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- massive Klinkerbauweise
- Betondecken
- überdachter Eingangsbereich
- heller Dielenbereich
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit Dusche
- Einbauküche mit E-Geräten
- Souterrain mit wohnlicher Nutzfläche und Außenzugang
- Rollläden im gesamten Haus
- Gaszentralheizung aus 2016
- großer Garten mit einem Terrassenbereich
- Gartenhäuschen für Gartenmöbel und Geräte
- Doppelgarage
- weitere Stellplätze auf dem Hof

### ERDGESCHOSS

- Dielenbereich
- Küche
- Wohnzimmer
- Bad
- WC
- 3 Schlafzimmer
- Terrassenzugänge

### SOUTERRAIN

- Heizungskeller / Technik
- Wasch- und Trockenkeller
- Vorratskeller
- Hobbyraum
- wohnliche Nutzfläche

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.

Objektnummer: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Alles zum Standort

Verl, ein starker Standort im Kreis Gütersloh Erleben Sie diese Stadt als attraktiven Kultur-, Bildungs-, Freizeit- und Einkaufsstandort. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen finden Sie ebenso wie eine rundum ärztliche Versorgung. Namhafte hier ansässige Unternehmen wie Nobilia und Beckhoff Automation sind weltweit bekannt. Zahlreiche Freizeitaktivitäten wie Golf, Tennis, Reiten oder Wandern stehen Ihnen in der näheren Umgebung zur Verfügung. Von hier aus können Sie eindrucksvolle Ausflüge in den nahegelegenen Teutoburger Wald, in den Gartenschaupark Rietberg, in die Flora Westfalica in Rheda-Wiedenbrück, ins Theater in Gütersloh oder in das Gerry Weber Stadion in Halle sowie an viele andere besondere Orte machen - Entschleunigung ist hier anregend leicht! Die naheliegenden Städte der Umgebung erreichen Sie zeitnah, in ca. 25 Minuten Bielefeld und in ca. 40 Minuten Paderborn. Die Autobahnen A2 und A 33 liegen wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das Umland. Der nächstgelegene Flughafen ist der etwa 40 Kilometer von Verl entfernte Flughafen Paderborn / Lippstadt.



Objektnummer: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 245.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3 Gütersloh  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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