

Versmold – Versmold

# Zweifamilienhaus mit ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche | ca. 985 m<sup>2</sup> Grundstück | Zentrale Lage in Versmold

Objektnummer: 24220032



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

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 985 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

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

Objektnummer: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## Auf einen Blick

Objektnummer	24220032
Wohnfläche	ca. 176,5 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	174.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.03.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## Die Immobilie





Objektnummer: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam Büro: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0171 34 52 59 9 Zweifamilienhaus mit ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche | ca. 985 m<sup>2</sup> Grundstück | Zentrale Lage in Versmold Zentral in Versmold gelegen präsentiert sich dieses massiv erbaute Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1969 als vielseitige Investitionsmöglichkeit sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer. Die Immobilie besteht aus zwei Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss und bietet zusätzlich wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss. Die ca. 88 m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss steht derzeit leer und kann somit zu attraktiven Konditionen neu vermietet oder auch von Ihnen selbst genutzt werden. Neben 2 Schlafräumen finden Sie hier einen großen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, ein Gäste-WC, ein Bad mit Wanne & Dusche sowie eine Abstellkammer vor. Eine großzügige Terrasse mit Blick in den weitläufigen Garten rundet diese schöne Wohnung ab. Die vermietete Wohnung im Obergeschoss hat ebenfalls eine Fläche von ca. 88 m<sup>2</sup> und bietet neben der gleichen Aufteilung wie im Erdgeschoss einen schönen und großzügigen Balkon. Vom Treppenhaus ist zudem noch die wohnliche ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss zu erreichen, welche aktuell ebenfalls vermietet ist. Hier verteilen sich auf ca. 70 m<sup>2</sup> drei Zimmer sowie eine Küche, ein Abstellraum und ein Bad mit Wanne. Im Kellergeschoss ist jeder Wohneinheit ein eigener Kellerraum zugeordnet - eine großzügige Waschküche wird gemeinschaftlich genutzt. Die im Jahr 2006 erneuerte Ölheizung nebst Öltank befindet sich ebenfalls im Keller. Auf dem ca. 985 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich zudem noch zwei Garagen sowie weitere zusätzliche Freiplätze. Durch die optimale Positionierung der Immobilie im vorderen Teil des Grundstücks ist eine Hinterbebauung nach Rücksprache mit dem örtlichen Bauamt grundsätzlich möglich. Details sollten im Rahmen einer Bauvoranfrage mit dem Kreis Gütersloh geklärt werden. Diese Angaben sind ohne Gewähr. Die beabsichtigte Bebauung und Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist vom Erwerber direkt mit der Baubehörde zu klären. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir zum Schutz der Privatsphäre auf Innenaufnahmen der vermieteten Wohneinheiten verzichtet haben. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses interessante Objekt näher vorstellen zu dürfen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftlich 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: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## Ausstattung und Details

- Massiv erbautes Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1969
- ca. 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf zwei Wohneinheiten
- ca. 70 m<sup>2</sup> wohnlich ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss
- ca. 985 m<sup>2</sup> Kaufgrundstück mit eventueller Möglichkeit zur Hinterbebauung (Bauvoranfrage beim Kreis Gütersloh notwendig)
- Kunststofffenster aus dem Jahr ca. 2005
- Ölheizung aus dem Jahr ca. 2006

Das Baujahr des Gebäudes sowie die Flächenangaben wurden aus der Bauakte entnommen, Haftung wird somit vollumfänglich ausgeschlossen.

Für Richtigkeit des Energieausweises wird keine Gewähr übernommen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

**Objektnummer: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold**

## Alles zum Standort

Das Objekt liegt in zentraler Lage von Versmold. Erledigen Sie problemlos alles zu Fuß und mit dem Fahrrad! Die Stadt Versmold, mit rund 21.000 Einwohnern, liegt zentral im Städtequartett der Städte Bielefeld, Gütersloh, Osnabrück und Münster. Vor Ort befinden sich alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten, sowie ein Gymnasium, Grund-, Haupt-, Förderhaupt- und Realschulen. Für ein ausgiebiges Freizeitangebot ist auch gesorgt. Im Umkreis von ca. 20 km befinden sich eine Vielzahl von Sportvereinen wie Tennis, Golf und Fußball. Besonderes erwähnenswert ist das tolle Parkbad, eine Kombination aus Hallen-/ Naturbad. Es bietet Ihnen eine Vielzahl von unterschiedlichen Aktivitäten. Der historische Park der stadtbekannteren Familie Delius, befindet sich ca. 10 Gehminuten entfernt.

Objektnummer: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.3.2032. Endenergiebedarf beträgt 174.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13 Halle (Westf.)

E-Mail: [halle.westfalen@von-poll.com](mailto:halle.westfalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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