

Verl – Verl

Charmanter Bungalow in Verl - Ihr neues Zuhause

Objektnummer: 24220020

RESERVIERT



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 91 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 791 m²

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	Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnfläche	ca. 91 m ²	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dachform	Satteldach	Modernisierung / Sanierung	2016
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	1		
Baujahr	1972		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 24220020 - 33415 Verl – Verl

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	245.70 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	27.06.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1972

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 CO₂-Äquivalent (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 245,7 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 275,7 kWh/(m²·a)

Artkennzeichen gemäß GEG¹⁾

Stichtagskategorie
 Ist-Wert: 275,7 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 125,9 kWh/(m²·a)

Exzellente Qualität der Gebäudehülle (2)
 Ist-Wert: 0,34 kWh/(m²·a) Anforderungswert: 0,50 kWh/(m²·a)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Energieausweis nach GEG (3)

Verfahren nach DIN V 18589
 Regierg. nach § 31 GEG (Neubaugesamtwahlverfahren)
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 245,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴⁾ für Heizung für Warmwasser

Nutzung auf Grundlage der 60% EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 Nr. 1

Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 60% EE-Regel durch spezielle Eichungsposition nach § 71 Absatz 1, 2, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis 9 GEG⁵⁾

- Photovoltaik (§ 71c)
- Wasserkraft (§ 71d)
- Stromerzeugung (§ 71 e)
- Solarthermische Anlage (§ 71 g)
- Holzgasanlage für Biomasse oder Wasserdampf-derivate (§ 71 i)
- Wassermechanische Wärmepumpen (§ 71 h)
- Solarthermische Wärmepumpen (§ 71 j)
- Dampfkraft-, elektrische Wärmepumpen (§ 71 Absatz 5)

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

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl WW- erzeuger	Anzahl EE- Anlagen	Anzahl EE ⁶⁾ erzeuger	Anzahl EE ⁷⁾ Anlagen ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 60% EE-Regel nicht gilt ⁹⁾	Summe ¹⁰⁾	%		Anzahl EE ¹¹⁾	%
<input type="checkbox"/> Art der erneuerbaren Energie					
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage					

Vergleichswerte Endenergie³⁾

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG ist für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren, die in Einzelfällen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen ständiger Planänderungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Gebäudedokumentation Weiler nach dem GEG sind Qualitätsmerkmale des Gebäudes (A₁), die in der Regel größer als die Wärmefläche des Gebäudes sind.

¹⁾ Nur bei nicht-gemeinsamen Nachweismitteln mehrere Anlagen.
²⁾ Durch unterschiedliche Berechnungsverfahren.
³⁾ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2023 zum Zweck der Wärmeproduktion in einem Gebäude installiert sind, aufgestellt werden, unabhängig von der Bauart.
⁴⁾ Nicht für die Wärmeproduktion oder zum Warmwasser berechneter Bedarf.
⁵⁾ Anzahl EE an der Wärmeproduktion oder zum Warmwasser berechneter Bedarf.

www.von-poll.com

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 m² großen Grundstück erbaut. Die gesamte Wohnfläche beläuft sich auf ca. 91 m² 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 m²
- Wohnfläche ca. 91 m²
- 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/(m²*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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com