

Versmold – Versmold

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

Property ID: 24220032



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

**PURCHASE PRICE: 350.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176,5 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 985 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## At a glance

Property ID	24220032
Living Space	ca. 176,5 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bathrooms	2
Year of construction	1969
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	350.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2006
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	174.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.03.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil		

Property ID: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## The property



Property ID: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## The property



Property ID: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## The property



Property ID: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## The property





Property ID: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## A first impression

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.

Property ID: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## Details of amenities

- 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.

Property ID: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## All about the location

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.

Property ID: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## Other information

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.

Property ID: 24220032 - 33775 Versmold – Versmold

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13 Halle (Westphalia)

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)