

Verl – Verl

# Charmanter Bungalow in Verl - Ihr neues Zuhause

CODE DU BIEN: 24220020



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

PRIX D'ACHAT: 425.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 91 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 791 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24220020 - 33415 Verl – Verl

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24220020
Surface habitable	ca. 91 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1972
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	425.000 EUR
Type de bien	
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2016
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	245.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	27.06.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## La propriété





CODE DU BIEN: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## La propriété





CODE DU BIEN: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## La propriété



CODE DU BIEN: 24220020 - 33415 Verl – Verl

# La propriété

## ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. 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)

275,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Pfeilmengenenergiebedarf dieses Gebäudes

**Aufbauwerte gemäß GEG<sup>1</sup>**

**Strahlungsbedarf**

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

ist-Wert: **0,04** kWh/(m<sup>2</sup>·a)    Anforderungswert: **0,06** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau):**     eingehalten

**Erp** (Ausbaufähigkeitsbewertung)  **erweitertes Verfahren**  
 Verfahren nach DIN V 18539  
 Regierg nach § 31 GEG (Richtgeschäftsverfahren)  
 Vereinfachungen nach § 59 Absatz 4 GEG

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

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>     für Heizung     für Warmwasser

Nutzung zur Erzeugung von GEG-EE gemäß § 71 Absatz 1 Nr. 1

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

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

- Wasserkraft (§ 71c)
- Windenergie (§ 71d)
- Biomasseerzeugung (§ 71e)
- Solarthermische Anlagen (§ 71f)
- Holzenergieerzeugung (§ 71g)
- Nutzung von Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71h)
- Wärmepumpen (Verflechtung § 71b)
- Solarthermische Erzeugung (§ 71i)
- Geothermie (Erzeugung § 71j)
- Deponie, elektrische Wärmeverwertung (§ 71 Absatz 5)

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

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl WW-Anlagen	Anzahl EE-Anlagen	Anzahl EE <sup>5</sup> -Anlagen <sup>7</sup>	Summe <sup>6</sup> %
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 60% EE-Regel nicht gilt <sup>8</sup>			<b>Anzahl EE<sup>5</sup></b>	%
<input type="checkbox"/> Art der erneuerbaren Energie			<b>Anzahl EE<sup>5</sup></b>	%
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			<b>Summe<sup>6</sup></b>	%

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 4 des Energieausweises  
2 nur bei neuen Gebäuden  
3 nur bei Neubauten  
4 nach den Tabellen A bis D im Anhang 19 ff. GEG § 71 Absatz 2 GEG  
5 nach dem GEG  
6 nach dem GEG  
7 nach dem GEG  
8 nach dem GEG

**Vergleichswerte Endenergie<sup>9</sup>**

**Erneuerbare Energien**  
 Biomasse (fest)  
 Biomasse (flüssig)  
 Biomasse (gasförmig)  
 Biomasse (fest)  
 Biomasse (flüssig)  
 Biomasse (gasförmig)  
 Wasserkraft  
 Windenergie  
 Solarthermie  
 Holzenergie  
 Geothermie  
 Deponie, elektrische Wärmeverwertung

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG legt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren fest, die in Abhängigkeit von den individuellen Eigenschaften des Gebäudes und der Energieerzeugung unterschiedlich zu wählen sind. Insbesondere wegen ständiger Planänderungen während der Bauphase ist es möglich, dass die Energieerzeugung zu einem späteren Zeitpunkt ausfallen könnte. Die Energieerzeugung ist in den Tabellen A bis D im Anhang 19 ff. GEG konkretisiert. Die GEG-Energieerzeugung (A<sub>1</sub>) ist im Allgemeinen größer als die Wohnfläche des Gebäudes.

1 nur bei nicht-gemeinschaftlichen Häusern mit mehreren Anlagen  
2 nur bei Gebäuden, die im Einzelfall aus verschiedenen Gründen nicht angeschlossen werden können  
3 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2025 zum Zweck der Warmwassererzeugung in einem GEG-Anschluss sind und aufgetrennt werden müssen, sind im GEG-Energieausweis nicht anzurechnen  
4 nur bei Neubauten  
5 Anzahl EE an der Wärmebereitstellung oder dem Warmwasserenergiebedarf

www.von-poll.com



CODE DU BIEN: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24220020 - 33415 Verl – Verl

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)