

Verl – Bornholte

# Charmanter Bungalow in Verl - Ihr neues Zuhause

????????? ??????????: 24220020



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

???? ??????: 425.000 EUR • ??????????: ca. 91 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 791 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24220020 - 33415 Verl – Bornholte

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24220020 - 33415 Verl – Bornholte

?? ??? ??????

???????? ??????????	24220020	????? ???????	425.000 EUR
????????????	ca. 91 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????		
??????????	4		
?????????????? ??? ????????????	3	????? ???????????????	2020
????????????	1	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1972	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????	??????	
		????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 24220020 - 33415 Verl – Bornholte

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	245.70 kWh/m²a
??????????????	27.06.2034	????????????	
??????????????????		????????????	G
?????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	

???????? ?????: 24220020 - 33415 Verl – Bornholte

?? ????????



???????? ??????????: 24220020 - 33415 Verl – Bornholte

?? ?????????



????????? ??????????: 24220020 - 33415 Verl – Bornholte

?? ?????????



???????? ?????????: 24220020 - 33415 Verl – Bornholte

?? ?????????

### 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)

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

Anforderungen gemäß GEG:  
 Höchstzulassener Endenergiebedarf: 275,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert: 125,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
 Exzellente Qualität der Gebäudehülle (z. B. Wärmeverlust): 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert: 0,50 W/(m<sup>2</sup>·K)  
 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Ein Bauteilabschluss (Trennwand, Fensterrahmen, Verkleidung)  Verfahren nach DIN V 18209  
 Richtig nach § 71 GEG (Bauteilabschlusssumme)  
 Verankerungen nach § 50 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?  für Heizung  für Warmwasser

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

Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG?

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

Heizwärme (B 1)  
 Stromerzeugung (B 7.1g)  
 Solarthermische Anlage (B 7.1d)  
 Holzgasanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (B 7.1f)  
 Wasserkraftanlage (B 7.1h)  
 Solarthermische Anlage (B 7.1i)  
 Geothermie (B 7.1j)  
 Direktnutz. elektrische Warmwassererwärmung (B 71 Absatz 5)

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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil WW	Anteil EE	Anteil EE <sup>1</sup>
	steigerung	erzeugung	der Energie
			Anteil <sup>2</sup>
Summe <sup>3</sup> %			

Nutzung bei Anlagen, für die die 60% EE-Riegel nicht gilt<sup>4</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>1</sup>
	Anteil <sup>2</sup>
Summe <sup>3</sup> %	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 4 des Energieausweises  
 2 auf der Grundlage des Verfahrens nach § 71 bis 90 Absatz 2 GEG  
 3 Berücksichtigung möglich  
 4 ZSH (Erneuerbare, WP in Mehrfamilienhaus)  
 5 Anteil der Erzeugung an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
 6 Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen aller Anlagen

**Vergleichswerte Endenergie<sup>5</sup>**

A: Passivhaus  
 B: Niedrigenergiehaus  
 C: Standardneubau  
 D: Standardneubau mit EE  
 E: Standardneubau mit EE und EE-Riegel  
 F: Standardneubau mit EE und EE-Riegel  
 G: Standardneubau mit EE und EE-Riegel  
 H: Standardneubau mit EE und EE-Riegel

**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 der Gebäulichkeitskategorie Weiler nach dem GEG sind Qualitätsmerkmale Gebäulichkeitskategorie „A“, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

5 Nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
 6 Durch unterschiedliche Berechnungsverfahren  
 7 Anlagen, die vor dem 1. Januar 2023 zum Zweck der Warmwassererwärmung in einem Gebäude installiert sind, zugelassen werden, solange eine Genehmigung vorliegt, die dem GEG entspricht  
 8 Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

www.von-poll.com



???????? ??????????: 24220020 - 33415 Verl – Bornholte

??? ?????? ???????????

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.

???????? ??????????: 24220020 - 33415 Verl – Bornholte

????????????????? ??? ??????????

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 2020
- 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.

??????? ???????: 24220020 - 33415 Verl – Bornholte

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24220020 - 33415 Verl – Bornholte

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24220020 - 33415 Verl – Bornholte

?????????????? ???????????????????

??? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)