Werther (Westf.) – Werther

# Zukunftssicheres Investment | 9 Wohneinheiten | ca. 645 m² Wohnfläche | bevorzugte Lage in Werther

***CODICE OGGETTO: 25220007a***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 1.199.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 645 $m^2$ • **VANI:** 25 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.727 $m^2$

**CODICE OGGETTO: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25220007a |
| Superficie netta | ca. 645 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 25 |
| Camere da letto | 16 |
| Bagni | 11 |
| Anno di costruzione | 1995 |
| Garage/Posto auto | 13 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 1.199.000 EUR |
| Edilizia da rendita fondiaria | Casa plurifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2021 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie affittabile | ca. 645 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone |

**CODICE OGGETTO: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.02.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia | 73.20 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | B |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1995 |

**CODICE OGGETTO: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther**

# Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Luca Böckstiegel & Philipp Schremmer
Büro: 05201 - 15 88 02 0

Zukunftssicheres Investment | 9 Wohneinheiten | ca. 645 m² Wohnfläche | bevorzugte Lage in Werther (Westf.)

In bevorzugter Gegend von Werther (Westf.) präsentieren wir Ihnen dieses attraktive Anlageobjekt. Bei dem Niedrig-Energie-Haus handelt es sich um ein voll unterkellertes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten aus dem Jahr 1995. Überzeugen wird Sie diese Immobilie durch die zentrale und dennoch ruhige Lage in Werther (Westf.) sowie die dadurch resultierende hohe Attraktivität auf dem Wohnungsmarkt.

Die insgesamt ca. 645 m² verteilen sich auf 9 gut geschnittene Wohnungen mit Balkon oder Terrasse. Bei der Planung wurde eine Mischung aus 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen realisiert, um eine möglichst große Mieterklientel anzusprechen. Alle Wohnungen sind vermietet und werden überwiegend nur von Einzelpersonen bewohnt. Den Erdgeschosswohnungen ist jeweils ein kleiner Gartenanteil angrenzend zu den Terrassen zugeordnet. Die Obergeschosswohnungen haben zusätzlich zum Balkon noch die Möglichkeit zur Nutzung einer gemeinschaftlichen Rasenfläche.

Auf dem weitläufigen Grundstück befinden sich 13 Stellplätze für die Wohnungen sowie Besucher. Der Bebauungsplan erlaubt zudem die Erweiterung des Gebäudes in nordöstlicher Richtung. Genauere Details sollten mit dem örtlichen Bauamt abgestimmt werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie mit ihrer Perspektive in einem persönlichen Gespräch.

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.

**CODICE OGGETTO: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther**

# Dettagli dei servizi

FOLGENDE AUFTEILUNG DER IMMOBILIE ERWARTET SIE
ERDGESCHOSS:
Wohnung 1 ca. 91,10 m² Wohnfläche mit 4 Zimmern, Küche, Bad & WC
Wohnung 2 ca. 56,00 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern, Küche und Bad
Wohnung 3 ca. 76,90 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern, Küche und Bad
1. OBERGESCHOSS:
Wohnung 4 ca. 91,10 m² Wohnfläche mit 4 Zimmern, Küche, Bad & WC
Wohnung 5 ca. 56,00 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern, Küche und Bad
Wohnung 6 ca. 76,90 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern, Küche und Bad
DACHGESCHOSS:
Wohnung 7 ca. 72,50 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern, Küche und Bad & Galerie
Wohnung 8 ca. 54,50 m² Wohnfläche mit 2 Zimmern, Küche und Bad
Wohnung 9 ca. 70,00 m² Wohnfläche mit 3 Zimmern, Küche und Bad & Galerie
KELLERGESCHOSS:
- 9 Kellerräume, die jeweils den Wohnungen zugeordnet sind
- Gemeinschaftliche Waschküche
- Abstellraum für Fahrräder
- Gemeinschaftlicher Trockenraum
- Abstellraum für Gartengeräte
- Abstellraum für Hausmeister
SPITZBODEN
- Gaszentralheizung aus dem Jahr 2021 mit Warmwasserspeicher
Insgesamt handelt es sich um ca. 645 m² vermietbare Fläche im Gebäude. Die Flächenangaben wurden der Mietaufstellung und Flächenaufstellung des Eigentümers entnommen.
AUßENANLAGEN
- ca. 1.727 m² mit Erweiterungsmöglichkeit von ca. 400 m² Wohnfläche
- 13 Stellplätze
- weitläufige gemeinschaftliche Gartenfläche für die Mieter
WEITERE HIGHLIGHTS
- Niedrig-Energie-Haus mit Energieeffizienzklasse B
- Hochwertige Holz-Alu Fenster mit Doppelverglasung
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage
Die aktuelle jährliche Nettokaltmiete beträgt 58.020 € p.M. (inkl. Stellplätze).
Die Mietpreise bewegen sich auf Mietspiegelniveau bzw. etwas darunter und bieten somit zukünftig noch Erhöhungspotential.

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.

**CODICE OGGETTO: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther**

# Tutto sulla posizione

Werther hat ca 11.500 Einwohner und liegt im Ravensberger Hügelland am Nordrand des Teutoburger Waldes. Der schöne Stadtkern gepaart mit diversen Einkaufsmöglichkeiten und der guten Verkehrsanbindung zu Bielefeld & Gütersloh macht Werther zum idealen Wohnort. Durch den ÖPNV und eine direkte Straßenverbindung ist Werther hervorragend mit der Universitätsstadt Bielefeld sowie allen weiteren Einzugsgebieten verbunden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

**CODICE OGGETTO: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 73.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

**CODICE OGGETTO: 25220007a - 33824 Werther (Westf.) – Werther**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com