

## Zweifamilienhaus in Verl

**Schönes Generationenhaus in ruhiger Lage von Bornholte!**



Wir ♥ Immobilien



**Keine Käuferprovision!**

**Objekt-Nr. 3129**

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **420.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Speckenheuer  
Telefon: 05246 9297380

33415 Verl  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1964	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	643,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Zimmer	8,00	Garagen	1
Wohnfläche	155,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir freuen uns, Ihnen dieses solide Zweifamilienhaus aus dem Jahre 1964 in ruhiger Lage von Verl-Bornholte zum Kauf anbieten zu können. Die schöne Lage erlaubt es Ihnen, in wenigen Minuten im Ortskern zu verweilen oder auf Feldwegen im Grünen spazieren zu gehen. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Schulen und Kindergärten befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Das Haus macht innen wie außen einen gepflegten Eindruck. Nach wenigen Modernisierungsarbeiten durch den neuen Eigentümer wird das Haus im neuen Glanze erstrahlen.

Im Erdgeschoss finden Sie eine schön aufgeteilt 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wfl., überdachter Terrasse mit Zugang zum Garten, Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, Bad mit ebenerdiger Dusche und Wanne sowie einen Abstellraum vor.

Das 1.Obergeschoss teilt sich auf in eine lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Balkon, Schlafzimmer, großem Wohn-/Esszimmer, Küche, Hauswirtschaftsraum, WC und einem praktischen Abstellraum.

Zur Wohnung ist anzumerken, dass der ausgebaut Spitzboden weitere Flächen enthält, die nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten sind, aber weitere Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier sind zwei individuell nutzbare Zimmer und ein helles Bad mit Wanne und Dusche untergebracht.

Im Vollkeller gibt es viel Stauraum. Die Ölzentralheizung ist aus dem Baujahr 1985 und sollte in Kürze durch den neuen Eigentümer ausgetauscht werden. Ein Gasanschluss ist bereits im Keller installiert worden.

Der schöne Garten lädt Ihre Kinder zum Spielen und Toben ein. Abgerundet wird unser attraktives Angebot mit einer Doppelgarage. Hier finden Sie viel Platz für Ihre Autos, Fahrräder. Ein Gartenhaus bietet Unterschlupf für Ihre Gartengeräte.

Verlieren Sie keine Zeit! Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Ausstattung

Vollkeller, Doppelgarage, Gartenhaus, Bad mit Wanne und ebenerdiger Dusche sowie separatem WC im Erdgeschoss, Gäste-WC im 1. Obergeschoss, überdachte Terrasse, Balkon, ausgebauter Spitzboden mit zwei Zimmern und Bad mit Wanne und Dusche (nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten), Stadt- und Brunnenwasser,

Angaben zum Energieausweis:

Bedarfsausweis: 271,4 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Ölzentralheizung (BJ 1985), BJ 1964, Klasse H

### **Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Gäste-WC

## Sonstiges

An Werktagen bemühen wir uns, Ihre Anfrage immer innerhalb von mind. 24 Stunden beantworten zu können. Sollte Ihre Anfrage einmal nicht innerhalb dieser Zeit beantwortet sein, bitten wir Sie, erneut Kontakt zu uns aufzunehmen.

Alles Weitere finden Sie unter [www.smk.immobilien](http://www.smk.immobilien)

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage von Verl - Bornholte. Geschäfte für den täglichen Bedarf, Shoppingmöglichkeiten, Ärzte, Banken und alle Schulen befinden sich in Verl. Eine Grundschule und ein Kindergarten liegen nur einen Steinwurf entfernt. Schloß Holte-Stukenbrock mit der Auffahrt zur A33 sowie dem Bahnhof mit regelmäßigem Zugverkehr nach Bielefeld und Paderborn ist ebenso gut mit dem Auto zu erreichen, wie das Zentrum von Verl.

## **Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	271,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



überdachte Terrasse



überdachte Terrasse

# Exposé - Galerie



Frontansicht



Garage

# Exposé - Galerie



Garage mit Gartenhaus



Zuwegung

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Wohnzimmer (EG)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (EG)



Kinderzimmer (EG)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (EG)



Bad (EG)

# Exposé - Galerie



WC (EG)



Esszimmer (EG)

# Exposé - Galerie



Küche (EG)



Flur (EG)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (1.OG)



Wohn-/Esszimmer (1.OG)

# Exposé - Galerie



Esszimmer (1.OG)



Küche (1.OG)

# Exposé - Galerie



WC (1.OG)



Hauswirtschaftsraum (1.OG)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (1.OG)



Balkon (1.OG)

# Exposé - Galerie



Bad (SB - keine Wohnfläche)



Bad (SB - keine Wohnfläche)

# Exposé - Galerie



Zimmer (SB - keine Wohnfläche)



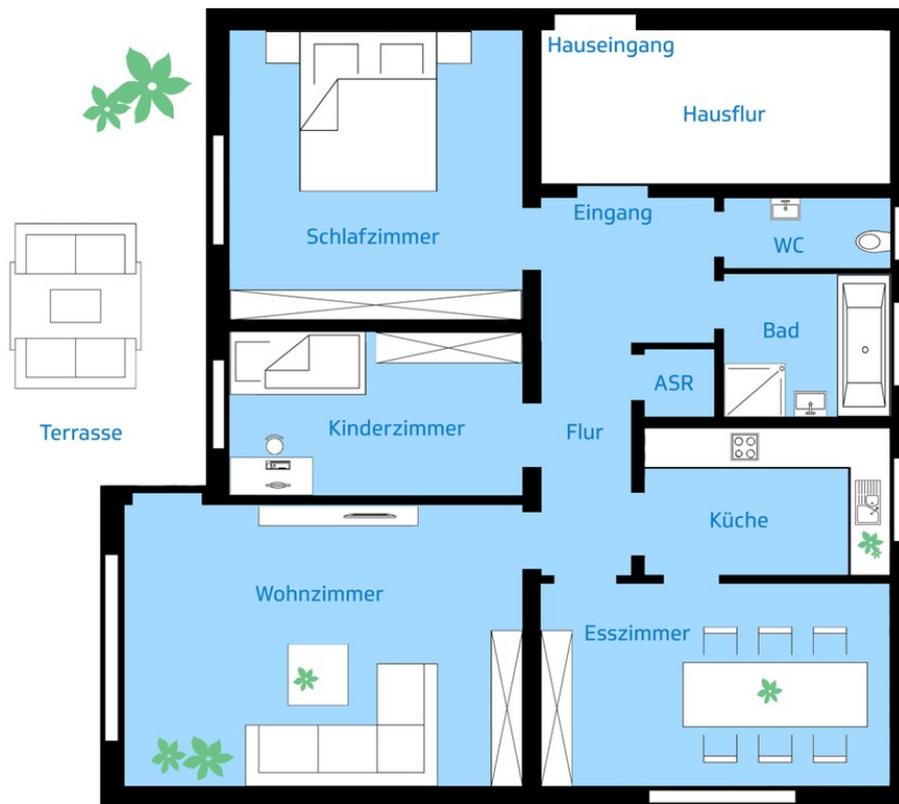
Zimmer (SB - keine Wohnfläche)

# Exposé - Galerie

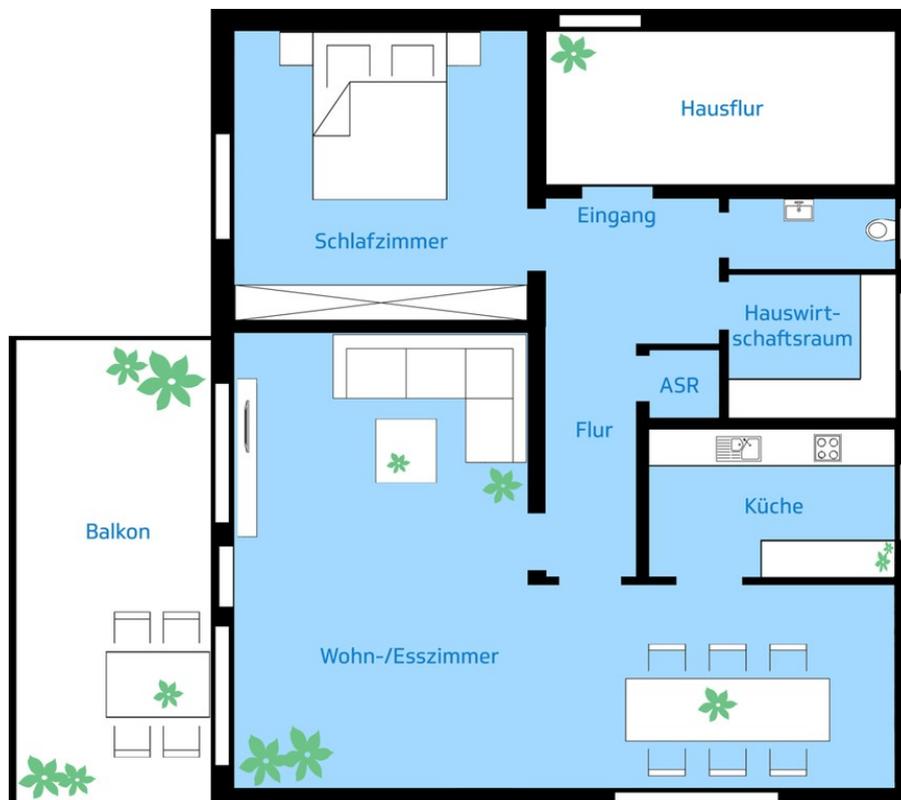


Flur (SB - keine Wohnfläche)

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



1.Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse

