

## Einfamilienhaus in Verl

**Einmaliges Wohnhaus in zentraler Lage!**



Wir ♥ Immobilien



**Keine Käuferprovision!**

**Objekt-Nr. 3244**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **520.000 €**

Ansprechpartner:  
Sebastian Speckenheuer  
Telefon: 05246 9297380

33415 Verl  
Nordrhein-Westfalen

Baujahr	1972	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.208,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		



# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einzigartige Gelegenheit: Ihr neues Zuhause mit großem Potenzial!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem charmanten Einfamilienhaus, das sich in einer besonders begehrten Lage mitten in Verl befindet. Dieses Juwel bietet Ihnen ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss, ergänzt durch ein großzügiges und ausbaufähiges Dachgeschoss.

Das weitläufige Grundstück mit altem Baumbestand erstreckt sich über ca. 1.208 m<sup>2</sup> und ist ein wahres Paradies für Gartenliebhaber. Lassen Sie hier Ihrer Kreativität freien Lauf und schaffen Sie eine idyllische Oase, die zum Entspannen und Genießen einlädt.

Das Erdgeschoss des 1972 in massiver Klinkerbauweise errichteten Hauses bietet Ihnen eine durchdachte und individuelle Raumaufteilung, die keine Wünsche offen lässt. Dank zahlreicher Fensterflächen sind die Räume lichtdurchflutet und bieten Ihnen traumhafte Ausblicke in den Garten. Die untere Etage umfasst:

- zwei bis drei Schlafzimmer (je nach Bedarf)
- ein Badezimmer mit Wanne und Dusche
- ein Gäste-WC
- ein Esszimmer
- ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin
- eine gemütliche Küche

Über eine Wendeltreppe gelangen Sie in das Dachgeschoss, das nicht in der angegebenen Wohnfläche enthalten ist. Hier erwarten Sie:

- zwei Zimmer jeweils mit Balkon
- ein großes Zimmer mit einer beeindruckenden Fensterfront
- ein Badezimmer mit Dusche

Im Teilkeller befinden sich neben der Heizungsanlage auch ein Waschraum und weitere Vorratsmöglichkeiten. Zwei Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze bieten ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge und runden dieses attraktive Angebot ab.

Das Haus präsentiert sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand und freut sich auf die Zuwendung durch neue Eigentümer. Mit ein wenig Liebe und Modernisierung können Sie hier ein wahres Traumhaus erschaffen, das perfekt auf Ihre Bedürfnisse abgestimmt ist.

## Ausstattung

Wohnen auf einer Ebene mit ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Dachboden (Nutzfläche), Bad mit Wanne und Dusche im EG, Gäste-WC, Duschbad (DG), Parkettboden, Kamin, Teilkeller, 2 Garagen, Stadt- und Brunnenwasser, zwei Balkone

Angaben zum Energieausweis:

Bedarfsausweis: 327,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Gashzg. (BJ 2002), BJ 1972, Kl. H

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

**Sonstiges**

365 Tage im Jahr, 24 Stunden am Tag:

Im Regelfall erhalten Sie nach Angabe Ihrer Daten sofort ein Exposé von uns per E-Mail gesendet.

Sollte Ihre Anfrage einmal nicht innerhalb kürzester Zeit beantwortet sein (bitte schauen Sie auch in Ihren SPAM-Ordner), bitten wir Sie, erneut Kontakt zu uns aufzunehmen.

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

**Lage**

Das Verler Ortszentrum mit allen Einkaufsmöglichkeiten liegt nur einen Katzensprung entfernt. Ein Kindergarten und eine Grundschule sind in der direkten Nachbarschaft zu finden. Weiterführende Schulen gibt es ebenfalls in Verl. Die Infrastruktur ist als hervorragend zu bezeichnen und lässt keine Wünsche offen. Über die jeweils etwa 6 Kilometer entfernten Autobahnauffahrten zur A2 in Spexard und zur A33 in Bielefeld-Senne bietet sich ein idealer Anschluss an den Fernverkehr.

**Courtage**

keine Provision für Käufer

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	327,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Zufahrt und Garagen

# Exposé - Galerie



Gartenansicht



Hochbild

# Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Hochbild

# Exposé - Galerie



Hochbild

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller