

# Exposé

## Einfamilienhaus in Werther

**Provisionsfrei und schnell bezugsfertig – Ihr Traumhaus!**



Objekt-Nr. OM-428596

### Einfamilienhaus

Verkauf: **298.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Wegener

33824 Werther  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	843,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr Traumhaus! Hier finden Sie ein charmantes Zuhause, das nach einer einfachen Renovierung schnell bezugsfertig ist.

Das Haus wurde 1966 in Theenhausen (Werther) erbaut und anschließend immer wieder modernisiert, zum Beispiel: Fenster, Bäder, Elektrik, Dämmung. Die Wohnfläche beträgt ca. 125 m<sup>2</sup> und hat eine großzügige Raumaufteilung. Die offene Küche mit Kochinsel und Essplatz lädt Sie zu gemeinsamen Stunden mit Freunden und Familie ein. Der direkt angeschlossene Wohnbereich mit Echtholz-Fußboden und Süd-Fenstern gefällt im Sommer mit seinem Durchgang auf die gemütliche Terrasse und im Winter mit einem Anschluss für Ihren Kaminofen. Über das helle Treppenhaus gelangen Sie auf die Galerie im Obergeschoss. Von dort führen Türen in das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche, in zwei Kinder- oder Arbeitszimmer sowie in das große Schlafzimmer. Dieses bietet Ihnen den Luxus einer separaten Ankleide mit Ausgang auf den Balkon, von dem aus Sie den Garten überblicken können.

Der Garten ist etwas ganz Besonderes: Auf über 500 m<sup>2</sup> erstreckt sich ein idyllischer Ort, der von vielen Büschen, Bäumen und einem großen Blumenbeet entlang der Terrasse aus Natursteinen geprägt ist. Der Garten wurde professionell angelegt und vollständig mit einem ca. 2 Meter hohen, blickdichten Holzzaun eingefasst. Auch aufgrund der Ortsrandlage sind die Terrasse und ein Großteil des Gartens von außen nicht einsehbar. So haben Sie auf Ihrem Grundstück absolute Privatsphäre.

Freuen Sie sich außerdem auf den Komfort einer Doppelgarage mit elektrischen Toren, die Ihnen einen direkten Zugang in das Haus und in den Garten ermöglicht. Durch die Vollunterkellerung des Hauses haben Sie zudem genügend Platz für Ihre persönlichen Gegenstände und einen Hobbyraum.

## Ausstattung

### Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir bitten um seriöse Anfragen. Wir suchen nach ernsthaften Interessenten, die direkt mit uns verhandeln möchten. Wir bieten Ihnen dieses Haus provisionsfrei an!

Wir laden Sie ein, unser ansprechendes Einfamilienhaus zu besichtigen und sich selbst ein Bild davon zu machen. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren. Gerne lassen wir Ihnen auch weitergehende Informationen und ein Exposé zukommen.

## Lage

Das Haus liegt an einer Tempo-30-Zone am Ortsrand von Theenhausen, einem Ortsteil von Werther (Westf.) im Kreis Gütersloh, Nordrhein-Westfalen.

Theenhausen ist ein kleiner Ort mit etwa 600 Einwohnern und bietet Ihnen einige Annehmlichkeiten: zwei gepflegte Spielplätze, ein Restaurant mit Biergarten, eine beliebte Bäckerei und viele Radwege.

Die nähere Umfeldqualität kann überzeugen: Für Ihre täglichen Einkäufe, ärztliche Versorgung und Bildungsmöglichkeiten stehen Ihnen Werther, Halle und Melle in etwa 10 Minuten Entfernung zur Verfügung. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie ein familiäres Freibad erreichen Sie sogar in nur ca. 5 Minuten. Und auch über eine Buslinie ist Theenhausen bestens an die umliegenden Orte angeschlossen.

Mit dem Auto sind Sie in nur etwa 10 Minuten auf der A30 und der A33. Durch die Nähe zu Bielefeld (20 Minuten) und Osnabrück (30 Minuten) können Sie ländlich wohnen und trotzdem alle Vorteile des Stadtlebens genießen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	188,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Ansicht aus dem Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gartenausgang



Offene Küche und Essplatz

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie

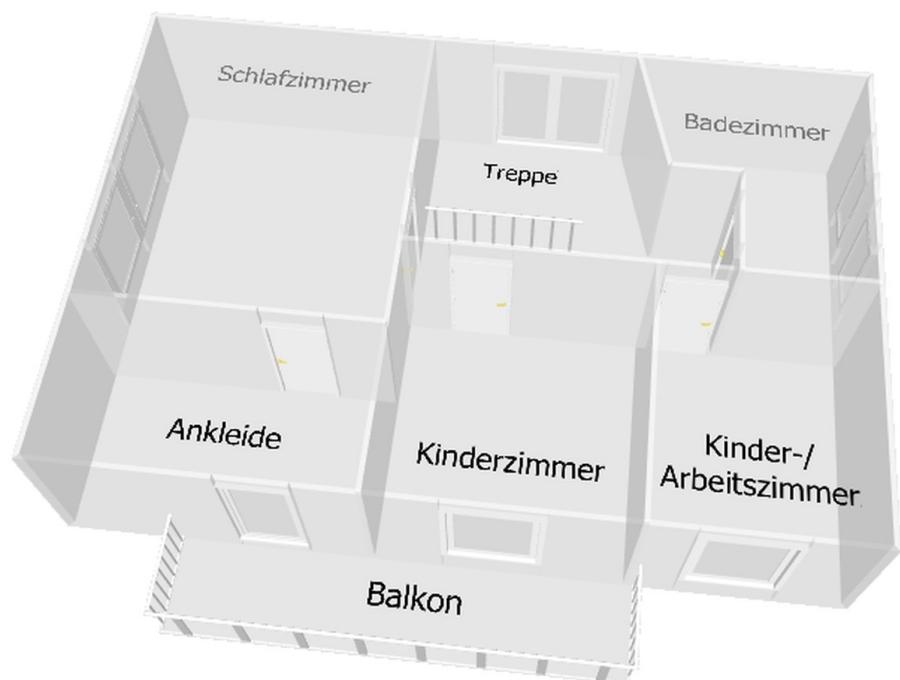


Schlafzimmer-Ankleide-Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss