



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-OsYu-81238

Freistehendes EFH mit eigener Zufahrt, Wintergarten & großem Grundstück

Eckdaten

Kaufpreis
Provision

399.000,00 €

3,57 % inkl. 19 % MwSt, siehe "sonstige Angaben" inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	222,0 m²
Nutzfläche	68,3 m²
Grundstücksfläche	909,0 m²
Anzahl Zimmer	10,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	1970
Bodenart	Parkett, Fliesen, Laminat
Befeuerung	Flüssiggas
Stellplatzart	Garage, Carport, Außenstellplatz
Gartennutzung	
Wintergarten	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	01.03.2036
Energiekennwert	124 kWh/(m²*a)
Mit Warmwasser	Ja
Energieträger	Flüssiggas
Energieeffizienzklasse	D
Ausstelldatum	02.03.2026
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Lage

Die Immobilie befindet sich im Werl-Sönnern, einem ruhigen und beliebten Ortsteil der Wallfahrtsstadt Werl im Kreis Soest. Die Umgebung ist geprägt von lockerer Einfamilienhausbebauung, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, was die Lage besonders für Familien und Ruhesuchende attraktiv macht.

Der Ortsteil zeichnet sich durch seine ruhige Wohnlage mit gewachsener Struktur aus. Großzügige Grundstücke sowie eine überwiegend von Einfamilienhäusern geprägte Bebauung sorgen für ein angenehmes und naturnahes Wohnumfeld mit hohem Wohnwert.

Trotz der ruhigen Lage sind die Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten im Stadtzentrum von Werl in wenigen Minuten erreichbar. Auch weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegene Autobahn A44 besteht eine schnelle Verbindung in Richtung Dortmund, Soest und Kassel. Auch die A445 sowie umliegende Bundesstraßen ermöglichen eine gute Erreichbarkeit der Städte Hamm, Unna und Arnsberg, wodurch sich der Standort auch für Pendler hervorragend eignet.

Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Wohnlage und gleichzeitig guter infrastruktureller Anbindung macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien sowie für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich im ruhigen Ortsteil Sönnern der Stadt Werl und überzeugt bereits bei der Ankunft durch eine eigene Zufahrt mit Tor, die auf das Grundstück führt und für ein angenehmes Maß an Privatsphäre sorgt.

Das Haus wurde im Jahr 1968 begonnen und 1970 fertiggestellt. Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie vom Eigentümer nach und nach erweitert und weiter ausgebaut. Die genehmigte Wohnfläche beträgt ca. 222 m² und verteilt sich auf das Erdgeschoss sowie den Souterrainbereich.

Im Obergeschoss stehen zusätzliche, wohnähnlich ausgebaute Räume mit einer Fläche von ca. 68 m² zur Verfügung. Diese Flächen werden aufgrund fehlender baurechtlicher Genehmigung nicht als Wohnfläche, sondern als Nutzfläche ausgewiesen.

Das Grundstück umfasst ca. 909 m² und bietet viel Platz für Garten, Erholung und individuelle

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Gestaltungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Eingangsbereich bzw. eine Diele mit angenehmem Empfangscharakter. Von hier aus erschließen sich drei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Dusche, ein Gäste-WC, eine offene Küche sowie ein geräumiges Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus führt eine Wendeltreppe in das Souterrain.

Direkt vom Wohnzimmer gelangt man in den beheizbaren Wintergarten, der als Erweiterung des Wohnbereichs zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Vom Wintergarten aus besteht der Zugang zur Terrasse. An einem der Schlafzimmer befindet sich außerdem ein Balkon.

Im Obergeschoss befinden sich ein großes Zimmer, drei weitere kleinere Räume sowie ein Badezimmer mit Dusche.

Im Souterrain / Kellerbereich befindet sich ein weiteres großzügiges Wohnzimmer mit großen Fenstern, welches über eine Wendeltreppe mit dem Wohnzimmer im Erdgeschoss verbunden ist und dadurch eine besondere Raumaufteilung bietet. Zusätzlich stehen hier ein Badezimmer, ein Abstellraum, ein Waschraum sowie ein Heizraum zur Verfügung. Die Zentralheizung (Flüssiggas) wurde ca. im Jahr 2021 erneuert.

Ein weiterer Raum war ursprünglich als Saunabereich vorgesehen. Die Sauna selbst wurde entfernt, jedoch ist die bauliche Vorbereitung weiterhin vorhanden, sodass eine neue Sauna bei Bedarf wieder installiert werden kann.

Im Wohnbereich befindet sich außerdem ein Kamin, der derzeit abgemeldet ist. Der Kaminzug ist jedoch weiterhin vorhanden, sodass eine mögliche zukünftige Nutzung – vorbehaltlich der Prüfung durch den zuständigen Schornsteinfeger – grundsätzlich denkbar ist.

Durch die großzügige Raumaufteilung, die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie das große Grundstück bietet diese Immobilie viel Potenzial für Familien oder Käufer, die sich ihren individuellen Wohntraum verwirklichen möchten.

Überzeugen Sie sich selbst vom Zustand und der Raumaufteilung der Immobilie im bereitgestellten 360-Grad-Rundgang.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Ausstattung

- ca. 909 m² Grundstück
- ca. 222 m² Wohnfläche
- ca. 68 m² wohnähnlich ausgebaute Nutzfläche im Obergeschoss
- Eigene Zufahrt mit Tor zum Grundstück
- Großzügige Raumaufteilung über drei Ebenen (EG, OG, Souterrain)
- Beheizbarer Wintergarten als Erweiterung des Wohnbereichs
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Balkon an einem Schlafzimmer
- Große Fensterflächen im Souterrain-Wohnbereich
- Garage
- Carport
- Zentralheizung (Flüssiggas), erneuert ca. 2021
- Neue Hauseingangstür (ca. 2022)
- Fenster teilweise mit 2-fach Verglasung
- Vorbereitung für eine Sauna vorhanden
- Kamin vorhanden (derzeit abgemeldet, Kaminzug vorhanden)
- Teilweise Parkettboden

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

Sonstiges

Einige der in diesem Exposé verwendeten Bilder wurden teilweise mithilfe von KI bearbeitet bzw. visualisiert, um mögliche Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten der Räume darzustellen. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung und stellen nicht zwingend den tatsächlichen Zustand der Immobilie dar. Für die dargestellten Visualisierungen wird keine Haftung übernommen. Der aktuelle und tatsächliche Zustand der Immobilie ist im bereitgestellten 360-Grad-Rundgang ersichtlich.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 3,57% inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

HAFTUNG: Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig den Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell von mir einschätzen. Unser bundesweites Netzwerk ermöglicht es, Verkäufer, Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Rufen Sie uns an!

FALC Immobilien Hamm

Osman Yürük

Tel: 015208546000

E-Mail: osman.yueruek@falcimmo.de

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Spezies nicht maßstäblich



Spezies nicht maßstäblich

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)