

Halle (Westf.)

# KEINE KÄUFERPROVISION | Modernisiertes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Halle (Westf.)

Objektnummer: 25220018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 521 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25220018 - 33790 Halle (Westf.)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25220018 - 33790 Halle (Westf.)

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25220018                  |
| Wohnfläche   | ca. 106,5 m <sup>2</sup>  |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 3.5                       |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1957                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Kaufpreis                  | 385.000 EUR  |
| Haus                       | Einfamilienhaus  |
| Modernisierung / Sanierung | 2022   |
| Bauweise                   | Massiv   |
| Ausstattung                | Terrasse,<br>Schwimmbad, Kamin,<br>Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche |

Objektnummer: 25220018 - 33790 Halle (Westf.)

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                             |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 248.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 02.11.2032     | Energie-Effizienzklasse     | G                           |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1956                        |

Objektnummer: 25220018 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220018 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220018 - 33790 Halle (Westf.)

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam Büro: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0171 - 34 52 59 9 KEINE KÄUFERPROVISION|Modernisiertes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Halle (Westf.) Seien Sie begeistert von diesem gemütlichen Haus - ein kleines Platzwunder! Das im Jahr 1957 errichtete Einfamilienhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 106,50 m<sup>2</sup> und steht auf einem ca. 521,00 m<sup>2</sup> großen & eingewachsenem Grundstück. Über den praktischen Dielenbereich gelangen Sie in alle Zimmer des Erdgeschosses. Diese Etage verfügt über eine geräumig, offene Einbauküche mit Essecke und einem großzügigem Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Alle Fenster wurden überwiegend mit Rollläden ausgestattet und bieten einmalige Blicke in den schön angelegten Garten. Ein echtes Paradies für Jung und Alt. Abgerundet wird diese Etage mit einem modernen Tageslichtbad mit großer Dusche. Hell und sonnig macht hier das Wohnen Spaß - kochen mit der Familie und Freunden, nette Grillabende auf Ihrer großzügig überdachten Terrasse, Garten- und Geburtstagsfeste, Spielplatz für Groß und Klein - hier sind Sie Zuhause. Der im Wohnzimmer installierte Kachelofen verteilt die Wärme weitläufig im Haus. Gerade in dieser Zeit beweist sich ein Kamin als absolutes Highlight. Im Dachgeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer, sowie ein praktischer Ankleidebereich. Diesen erreichen Sie aus dem Elternschlafzimmer. Alle Räume sind vom oberen Flurbereich begehbar. Der Vollkeller findet seinen Zugang im Erdgeschoss und verfügt über eine Kellerausgangstreppe. Die Haustechnik wurde im Keller verbaut. Mehrere praktische Vorratsräume sowie eine voll geflieste Kellertreppe nach außen runden diese Etage ab. Im schön angelegten Gartenbereich wurde eine automatisierte Bewässerungsanlage installiert. Zusätzlich verfügt das Objekt über einen Whirlpool sowie eine Sauna zum Entspannen. Für Ihren Fuhrpark steht Ihnen eine Doppelgarage mit Wallbox und ein Freiplatz in der Hofeinfahrt zur Verfügung. Der Zutritt zum Grundstück erfolgt durch das elektronisch & hochwertige Hoftor mit Kamera und Gegensprechanlage. Haben wir Sie neugierig gemacht? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen. Anfragen können von uns nur bearbeitet werden, wenn uns vollständige Kontaktdaten mit Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer übermittelt werden. 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.

Objektnummer: 25220018 - 33790 Halle (Westf.)

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten:

- zentrale Wohnlage
- ca. 521,00 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 106,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer gesamt
- 2,5 Schlafzimmer
- großzügiger Wohn-Essbereich mit Terrassenzugang & Kachelofen
- geräumige Einbauküche mit E-Geräten
- modernes Tageslichtbad mit Dusche
- Vollkeller mit Ausgangstreppe
- Hobbyraum
- Doppelgarage mit elektrischem Garagentor
- PKW-Stellplatz in der Hofeinfahrt
- Wallbox für E-Auto
- Hochwertiges Hoftor mit Gegensprechanlage und Kamera

ERDGESCHOSS:

- geräumiger Flurbereich
- modernes Badezimmer mit Tageslicht
- geräumige Einbauküche mit Terrassenausgang
- großzügiges Wohn-Esszimmer

DACHGESCHOSS:

- großer Flurbereich
- 2 Schlafzimmer
- Ankleidezimmer direkt am Elternschlafzimmer

KELLERGESCHOSS:

- Heizung & Technikraum
- Vorratskeller
- Hobbykeller
- Kellerausgangstreppe
- Fertigstellung Doppelgarage 2005
- Fertigstellung Einzelgarage 1975

Für die Richtigkeit des Gebäudes wird keine Gewähr übernommen. Das Baujahr des Gebäudes wurde aus dem Rohbauabnahmeschein von 1957 entnommen.

Die Wohnfläche wurde anhand des Ausbaufaktors von 75 % errechnet zzgl. 50 % der überdachten Terrasse. Somit ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 106,5 m<sup>2</sup>. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.



Objektnummer: 25220018 - 33790 Halle (Westf.)

## Alles zum Standort

Dieses gemütliche Einfamilienhaus befindet sich in zentraler Wohnlage inmitten von Halle (Westf.). Die Stadt Halle (Westf.) hat rund 21.000 Einwohner und liegt im Kreis Gütersloh am Südhang des Teutoburger Waldes. Sie verfügt neben diversen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und einem Krankenhaus, auch über ein umfangreiches Sportangebot (Familien- und Freizeitbad, Fitness- und Rehasport, Golfplatz). Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind vorhanden, Bus- und Zugverbindungen gut erreichbar. Spielplätze, Kindertagesstätten, Grundschulen und vieles mehr, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 25220018 - 33790 Halle (Westf.)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.11.2032. Endenergiebedarf beträgt 248.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Objektnummer: 25220018 - 33790 Halle (Westf.)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3 Gütersloh  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)