

Halle (Westfalen) – Eggeberg

# Einfamilienhaus in fantastischer Naturlage von Halle (Westf.) | Nähe Golfplatz

Objektnummer: 21220056



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

KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.161 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 21220056 - 33790 Halle (Westfalen) – Eggeberg

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

Objektnummer: 21220056 - 33790 Halle (Westfalen) – Eggeberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	21220056
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1913
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	390.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 21220056 - 33790 Halle (Westfalen) – Eggeberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	372.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.02.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1913

Objektnummer: 21220056 - 33790 Halle (Westfalen) – Eggeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 21220056 - 33790 Halle (Westfalen) – Eggeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 21220056 - 33790 Halle (Westfalen) – Eggeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 21220056 - 33790 Halle (Westfalen) – Eggeberg

# Die Immobilie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß dem § 19 Nr. 9, Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. August 2020

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**      **Registriernummer:** NW-2022-003650115      **2**

---

**Energiebedarf**      Treibhausgasemissionen    117,9    kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **372,7 kWh/m<sup>2</sup>·a**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **414,9 kWh/m<sup>2</sup>·a**

---

**Attestationsbereich des AIA<sup>1</sup>**      **CO<sub>2</sub>-Ausstoßkoeffizientenwert normiertes Verfahren**

**Energieausweisgeber**       Gebäudetechnik (EN ISO 15613-1:2010)       Verfahren nach DIN EN 15613-6

**Adresse**    44447, Aegidienstr. 41    **Adresszusatz**    1527    **Wohnfläche**    41    **Registriernummer § 19 GEG (Vergleichswertverfahren)**     **Vergleichswert nach § 19 Absatz 2 Nummer 1 GEG**

**Einheitliche Qualitäts- und Gütebestimmungen**       **Vergleichswert nach § 19 Absatz 2 Nummer 2 GEG**

**Wohnfläche**    5,18    **Wohnfläche**    0,04    **Wohnfläche**    0,04    **Wohnfläche**    0,04

**Stichtag der Erstellung des AIA**       **Ergebnis**       **Ergebnis**       **Ergebnis**       **Ergebnis**

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]**      372,7 kWh/m<sup>2</sup>·a

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>1</sup>**      **Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

**Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme gemäß § 14 GEG oder die Kombination gemäß § 24 Absatz 2 GEG erreicht:**

Maßnahme	Deckungsanteil	Prozentwert
AC	%	%
Summe	%	%

---

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>2</sup>**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme gemäß § 14 GEG oder die Kombination gemäß § 24 Absatz 2 GEG erreicht:

- Die Maßnahmen gemäß § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme gemäß § 45 GEG in Kombination gemäß § 24 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen gemäß § 16 GEG werden mit % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei verschiedene Verfahren, das in Deutschland bisher ausschließlich für Neubauten und für Bestandsgebäude eingesetzte Verfahren, sowie das für die Berechnung des Vergleichswertes eingesetzte Verfahren, zur Verfügung. Die Angaben in diesem Energieausweis sind auf Basis der im Vergleichswertverfahren ermittelten Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenfläche (kWh/m<sup>2</sup>·a) im Vergleichswertverfahren für die Wärme-Richte des Gebäudes.

---

1) wenn relevant, sind auch die Energieerzeuger  
2) nur bei Nichterfüllung der Mindestanforderung in Teil B 89 Absatz 2 GEG  
3) für die Heizung  
4) EPF: Energieeffizienz, MTH: Maßnahmentaken

Hilfskennwerte AIA, Compliance 000000-FLA 11.6.4



Objektnummer: 21220056 - 33790 Halle (Westfalen) – Eggeberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 21220056 - 33790 Halle (Westfalen) – Eggeberg

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Philipp Schremmer & Daniel Rajic Tel.: 0171 - 53 99 756 Tel.: 05201 - 15 88 02 0 Einfamilienhaus in fantastischer Naturlage von Halle (Westf.) | Nähe Golfplatz Dieses idyllische Landhaus findet seinen Ursprung im Jahre 1913 und überzeugt dabei auf einem ca. 1.161 m<sup>2</sup> großem Grundstück mit traumhaftem Talblick. Die Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> erstreckt sich über das Erdgeschoss und bietet viel Potenzial für ein außergewöhnliches Wohnen. Das Dachgeschoss bietet zudem weiteres Ausbaupotential. Das Herzstück bildet die historische Deele mit vorliegendem stilvollen Eingangsbereich. Von hieraus gelangen Sie in die moderne Küche, in das großzügige Wohn-/Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, dem Tageslichtbad und dem Schlafzimmer. Im Jahr 1929 wurde das Hauptgebäude durch eine Scheune erweitert, in der heute unter anderem die Ölzentralheizung aus dem Baujahr 2020 anzutreffen ist. Parkmöglichkeiten sind mit dem Doppelcarport und den vorliegenden Stellplätzen zahlreich gegeben. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann nehmen Sie gern Kontakt zu uns auf, wir freuen uns auf Sie! \*\*\*Wir bitten um Verständnis\*\*\* 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: 21220056 - 33790 Halle (Westfalen) – Eggeberg

## Alles zum Standort

Dieses idyllische Einfamilienhaus, mit Blick auf den Teutoburger Wald, liegt am Rande von Halle (Westf.). Durch die perfekte Südwestlage verpassen Sie keinen Sonnenstrahl mehr. Die Lage ist perfekt für Familien, deren Kinder sich in naheliegenden Wald und Wiesen austoben können. Nicht weit entfernt befindet sich der Golfplatz mit toller Gastronomie. 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). Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind vorhanden, Bus- und Zugverbindungen gut erreichbar. Spielplätze und Wald bieten in unmittelbarer Nähe ein paradiesisches Freizeitangebot. Durch die sehr gute Anbindung zur A33 ist ebenfalls optimale Mobilität gewährleistet.

Objektnummer: 21220056 - 33790 Halle (Westfalen) – Eggeberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 372.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 21220056 - 33790 Halle (Westfalen) – Eggeberg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13 Halle (Westf.)

E-Mail: [halle.westfalen@von-poll.com](mailto:halle.westfalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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