

Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

**BESTE Wohnlage | hochwertige  
Dachgeschosswohnung | ca. 145 m<sup>2</sup> | Dachterrasse  
| KfW 40 EE**

Objektnummer: 23220040a



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

**KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 23220040a - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

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

Objektnummer: 23220040a - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Auf einen Blick

Objektnummer	23220040a
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	589.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23220040a - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	17.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.05.2032	Energie-Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe		

Objektnummer: 23220040a - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23220040a - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23220040a - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23220040a - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23220040a - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Philipp Schremmer  
Telefon: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0171 34 52 59 9 BESTE Wohnlage | hochwertige Dachgeschosswohnung | ca. 145 m<sup>2</sup> | Dachterrasse | KfW 40 EE Lassen Sie sich begeistern von diesem einmaligem Wohnkonzept in absoluter Spitzenlage von Halle (Westf.) . Den Teutoburger Wald im Rücken und den Blick auf die Stadt Halle (Westf.) nach vorne. Die Bestandsimmobilie aus dem Jahre 1969 wird in zwei modern und hochwertige Eigentumswohnungen aufgeteilt und bis Anfang 2025 bezugsfertig in KfW 40 EE Standard saniert. Unsere angebotene Dachgeschosswohnung bietet Ihnen ein modernes Wohnerlebnis mit einmaligem Ausblick und dem höchstmöglichen Energiestandard. Unter anderem werden folgende energetische Sanierungsmaßnahmen umgesetzt: - Dämmung der Außenwände, Dachflächen und Geschossdecken - Einbau von Fenstern mit Dreifachverglasung - Einbau einer Wärmepumpe mit solarunterstützter Warmwasserbereitung - Einbau einer Photovoltaikanlage mit 4,74 kWp pro Wohnung - Einbau einer Fußbodenheizung Aktuell ist eine Raumaufteilung mit zwei Schlafzimmern, Büro, kombinierten Wohn-, Koch- und Essbereich, zwei Badezimmern sowie einer großen Dachterrasse geplant. Dieser Grundriss ist noch individuell anpassbar - bringen Sie Ihre eigenen Ideen mit und erschaffen Sie sich Ihren persönlichen Wohntraum! Um die Räumlichkeiten maximal mit natürlichem Sonnenlicht zu füllen, wurde Wert auf große Fensterelemente gelegt. Das absolute Highlight dieser Wohnung ist die von zwei Seiten geschlossene Dachterrasse. Außergewöhnliche Momente auf Ihrer privaten und nicht einsehbaren Dachterrasse, in absoluter Naturhanglage. Im Kellergeschoss dieser Immobilie befindet sich Ihre Einliegerwohnung mit Außentreppe. Die final ausgeführten Handwerksarbeiten & Ausstattungsliste entnehmen Sie der Baubeschreibung. Sie haben Fragen – sprechen Sie uns gerne an. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf, wir freuen uns auf Sie! Sämtliche Pläne und Ansichten wurden vorbehaltlich statischer und gestaltungserischer Änderungen erstellt. 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: 23220040a - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Ausstattung und Details

- KfW 40 EE Standard
- Luft-/ Wärmepumpe
- flächendeckend Fußbodenheizung
- hochwertiger Parkettfußboden
- hochwertige Badausstattung
- elektrische Jalousien
- große Dachterrasse mit Panoramablick
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im KG
- ausreichend Staukeller

Objektnummer: 23220040a - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Alles zum Standort

Diese schöne Dachgeschosswohnung befindet sich in bester Wohnlage mitten in Halle (Westf.). Spielplätze, Kindertagesstätten, Grundschulen und vieles mehr, befinden sich in unmittelbarer Nähe. 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.

Objektnummer: 23220040a - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 17.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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: 23220040a - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## 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)