

Halle (Westf.) – Künsebeck

PROVISIONSFREI | Gartenparadies | modernisiert |  
8 Zimmer auf ca. 189 m<sup>2</sup> | Studio | 2 Garagen

Property ID: 23220030a



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

PURCHASE PRICE: 498.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 189,21 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 726 m<sup>2</sup>

Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## At a glance

Property ID	23220030a	Purchase Price	498.500 EUR
Living Space	ca. 189,21 m <sup>2</sup>	Condition of property	Modernised
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Rooms	8	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Balcony
Bedrooms	4		
Bathrooms	3		
Year of construction	1962		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	126.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	16.12.2031	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## The property



Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## The property



Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## The property



Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## The property





Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## The property



Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

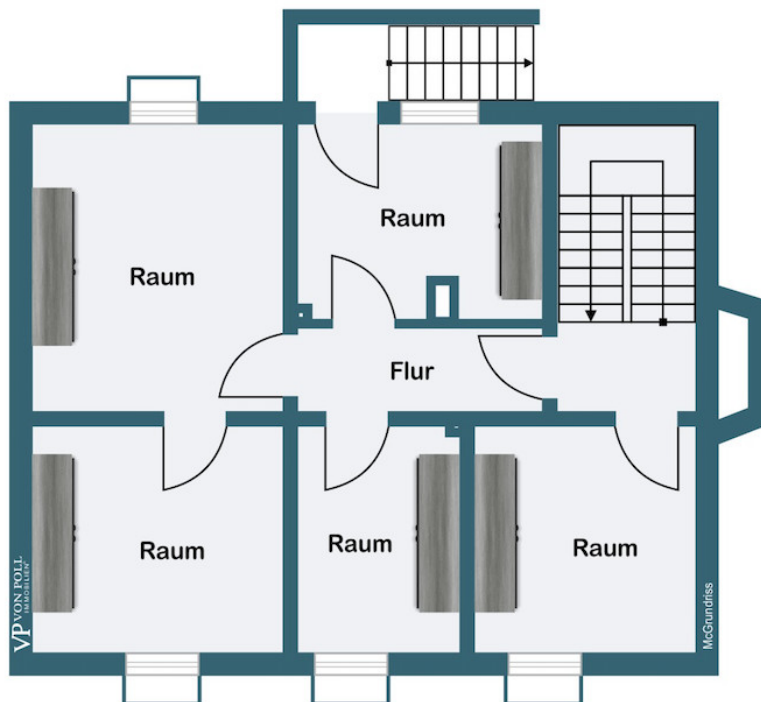
## The property

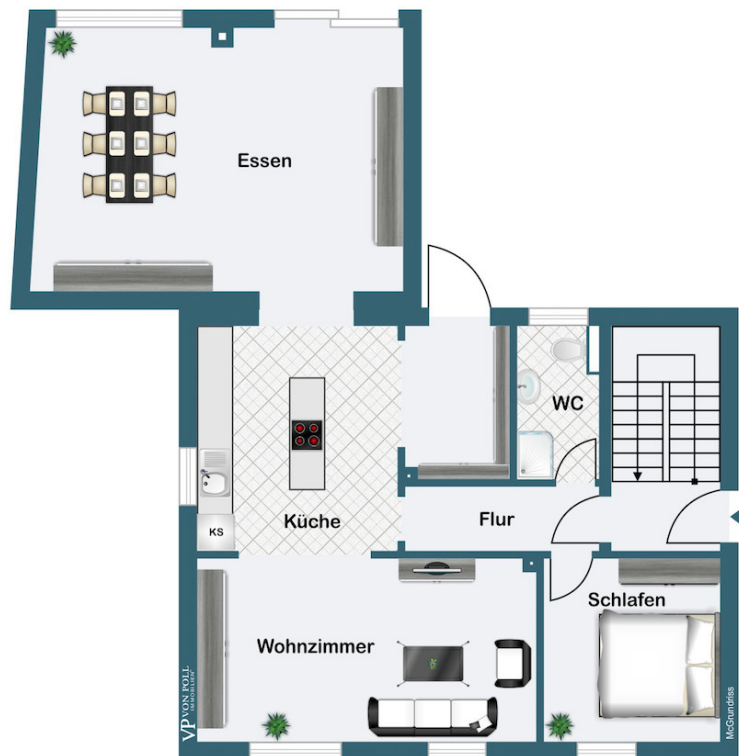


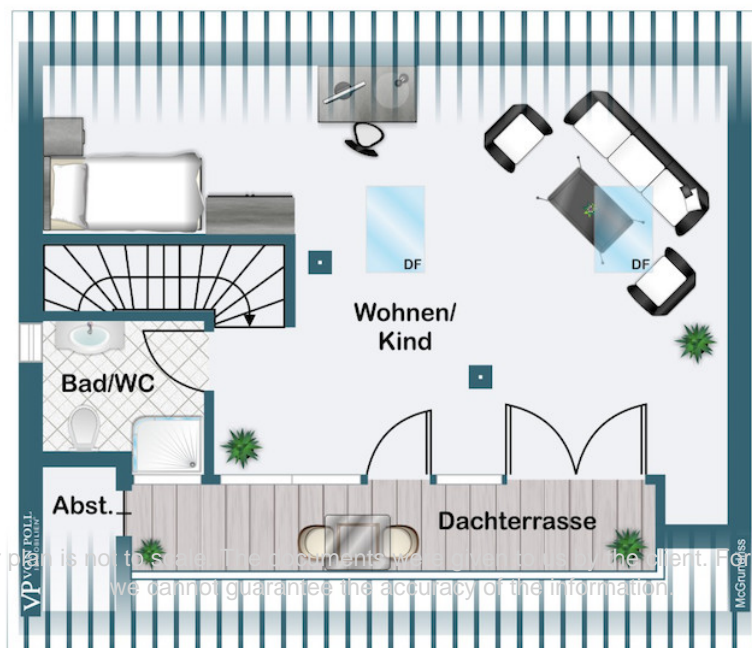
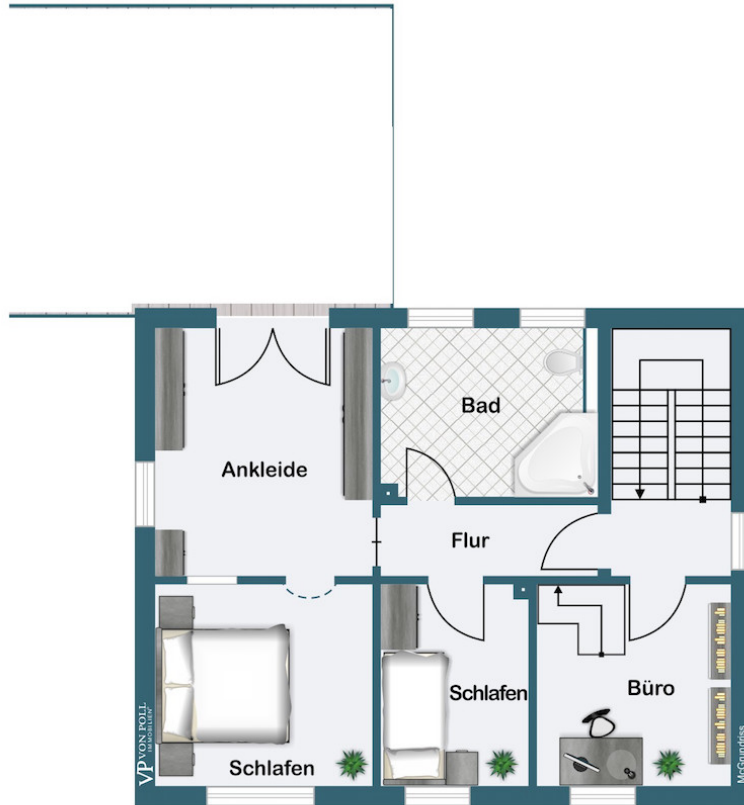
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The components were not measured. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## A first impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Philipp Schremmer Büro: 05201 - 15 88 02 1 Mobil: 0162 - 71 80 02 4 PROVISIONSFREI | Gartenparadies | modernisiert | 8 Zimmer auf ca. 189 m<sup>2</sup> | Studio | 2 Garagen Gut aufgeteilt stellt sich das freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahre 1962 dar und verfügt über UNENDLICHES Potenzial. Wer Platz braucht, ruhig wohnen will und die ganze Familie um sich haben möchte, findet hier sein neues Zuhause. Sie betreten dieses Objekt über das außergewöhnliche Treppenhaus. Das Erdgeschoss bietet Ihnen neben einem Tageslichtbad mit Dusche, ein Schlafzimmer, ein riesiges Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen und offener Einbauküche. Das Erdgeschoss wurde im Jahre 1988 großzügig erweitert. Von hier aus haben Sie mehrere Möglichkeiten, die angrenzenden Terrassen zu erreichen. 2010 wurde eine großzügige Glaskonstruktion im Innenhof angebracht, sodass Sie auch bei schlechtem Wetter draußen sitzen können. Das Obergeschoss wurde mit dem originalen Dielenfußboden belassen und ausgiebig umgebaut. Hier befindet sich der private Bereich - ein großes romantisches Schlafzimmer mit Himmelbett und Kamin inklusive des begehbaren Kleiderschranks und dem stilvollen Masterbad mit Eckbadewanne. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss hat eine Größe von ca. 37,50 m<sup>2</sup> und wurde 2010 nachträglich ausgebaut. Hier findet sich ein gemütlicher Wohn-Schlafbereich mit offener Küche, ein modernes Tageslichtbad und einer großen Dachloggia mit schönem Blick über Künsebeck. Sämtlich energetische Maßnahmen wurden hier berücksichtigt. DER GARTEN - ein Stück vom Paradies - Flora und Fauna bei Ihnen Zuhause Das Grundstück, mit einer Größe von ca. 726 m<sup>2</sup> und altem Baumbestand, verspricht Ihnen ausgelassene und entspannte Tage. Genieße Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag die restliche Zeit des Tages in Ihrem eigenen Pool. Laden Sie Freunde zur selbstgemachten Pizza ein und feiern auf Ihrer riesigen Terrasse Feste. Abkühlung wird Ihnen der Pool bringen, ein Spaß für Groß und Klein. Der Pizzaofen ist ein absolutes Highlight. Oder genießen Sie einfach die Zeit mit Ihrer Familie. Erbauen Sie für Groß und Klein, was immer das Herz begehrt, und lassen Sie dieses wunderbare Haus Ihr neues Zuhause werden. Im Kellergeschoss dieser Immobilie, befinden sich 4 Staukeller, der Heizungsraum und ein Waschkeller mit praktischer Kellertreppe nach draußen. Der Anbau im Erdgeschoss wurde nicht unterkellert. Zwei Garagen stehen dem Eigentümer dieser Immobilie zur Verfügung. Sie mögen die Vorstellung, paradiesisch zu leben? Dann melden Sie sich bei uns, wir freuen uns auf Sie. Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten und der Telefonnummer bearbeitet werden. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren

Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Details of amenities

Grundstück ca. 726 m<sup>2</sup> mit einem Traumgarten und Pool  
Gesamt 8 Zimmer, 3 Bäder  
mehrere überdachte Terrassen und Freisitze  
Studio im Dachgeschoss mit kleiner Dachterrasse  
Erdgeschoss  
große offene Küche - Mittelpunkt für die Familie  
riesiger Essbereich für Familie und Freunde  
gemütliche Wohnzimmer mit Kaminofen  
1 Schlafzimmer - praktisch für ein Mehrgenerationenwohnen  
Duschbad mit WC & Tageslicht  
Terrassenzugang  
Zugang zum Garten und zu mehreren überdachten und freien Plätzen  
zahlreiche Bepflanzungen, kleine angelegte Wege, Insektenfreundlich angelegt  
Dolce Vita mit Außenkamin / Pizzaofen für Selbstgemachtes  
Pool mit Holzdeck zur Erfrischung mit Spiel & Spaß  
Obergeschoss  
4 Zimmer zur freien Auswahl, derzeit aufgeteilt in:  
1 Schlafzimmer - offen gestaltet mit kleinem Wohnzimmer und Ofen  
Ankleidezimmer  
Büro / Kinder- oder Gästezimmer  
Familienbad mit Tageslicht  
Dachgeschoss  
Studiobereich  
wohlich ausgebaut mit einem Wohn-Schlafbereich und einer Küche  
Duschbad mit Fenster  
kleine Dachterrasse / Balkon  
Das Baujahr des Gebäudes wurde aus der Bauakte entnommen, Haftung wird somit vollumfänglich ausgeschlossen.  
Für Richtigkeit des Energieausweises wird keine Gewähr übernommen.  
Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.



Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## All about the location

Dieses attraktive Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen & gewachsenen Wohnsiedlung in Halle (Westfalen) – Künsebeck 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. In Künsebeck befinden sich zwei Kindergärten. Zum einen die städtische Einrichtung für Kinder in der Hochstraße, zum anderen die evangelische Einrichtung in der Teutoburger Straße. Künsebeck beheimatet ebenso eine Grundschule

Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.12.2031. Endenergieverbrauch beträgt 126.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Property ID: 23220030a - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)