

Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

# Fantastisches Wohnerlebnis in Spitzenlage von Halle | Einliegerwohnung | zusätzlicher Bauplatz

Property ID: 24220030



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

**PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 234 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.246 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

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

Property ID: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## At a glance

Property ID	24220030	Purchase Price	895.000 EUR
Living Space	ca. 234 m <sup>2</sup>	Commission	Buyers Commission 3,57 % (incl. VAT)
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2016
Rooms	7	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Year of construction	1978	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	2 x Car port, 2 x Garage		

Property ID: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	49.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.08.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas		



Property ID: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## The property



Property ID: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## The property





Property ID: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## The property



Property ID: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## The property





Property ID: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## The property





Property ID: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## The property



Property ID: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## The property





Property ID: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## A first impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Herrn Luca Böckstiegel & Philipp Schremmer  
Büro: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0171 - 34 52 59 9 Fantastisches Wohnenerlebnis in Spitzenlage von Halle (Westf.) | Einliegerwohnung | zusätzlicher Bauplatz In sehr bevorzugter Wohnlage am Südhang von Halle (Westf.) präsentiert sich dieses großartige Wohnhaus mit Einliegerwohnung auf einem traumhaften ca. 1.246 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wurde zwischen 2013 und 2016 optisch sowie energetisch modernisiert. Eine neue Gasheizung, eine komplette Sanierung des Daches inkl. Installation von Solarthermie, flächendeckende Kellerdeckendämmung sowie der Einbau von dreifach verglasten Kunststofffenstern mit neuer Eingangstür hat dem Haus zu einem zeitgemäßen Energiewert verholfen. Auch optisch muss sich das im Jahr 1978 erbaute Haus nicht verstecken - zwei vollständig modern sanierte Badezimmer im Haupthaus, Echtholzböden sowie eine vor kurzem fertiggestellte und traumhaft angelegte Terrassenanlage garantieren Wohnen in ganz besonderer Atmosphäre. Im Erdgeschoss erwartet Sie nach einem abgeschlossenen Windfang mit Garderobe und Gäste-WC ein weitläufiger Wohn-, Koch- und Essbereich mit angrenzendem Kaminzimmer. Die ca. 10 Meter lange Fensterfront mit Schiebeelementen bietet einen fantastischen Blick in den Garten. Durch die leichte Hanglage sind Sie vor neugierigen Blicken von umliegenden Häusern geschützt. Von den insgesamt ca. 234 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfallen ca. 57 m<sup>2</sup> auf die Einliegerwohnung im Erdgeschoss, die aktuell zusammen mit dem Haupthaus genutzt wird. Durch geringfügige Umbaumaßnahmen kann sie wieder mit einer eigenen Eingangstür separiert werden. Hier erwarten Sie 2 Zimmer, ein Vollbad mit Badewanne sowie ein Raum, der wieder als Küche umfunktioniert werden könnte. Im Dachgeschoss befinden sich zwei großzügige Kinderzimmer mit angrenzendem Kinderbadezimmer sowie der Elternbereich mit Bad en Suite sowie Zugang zur Loggia mit Panoramablick auf den Teutoburger Wald. Im Jahr 2013 neu erschaffene Dachgauben, in einem der Kinderzimmer sowie dem Elternbad haben die Räume nochmals aufgewertet und bieten einen fantastischen Ausblick in die Ferne. Im Kellergeschoss erwartet Sie genügend Abstellfläche, ein Heizungsraum, eine Waschküche sowie einen Partyraum mit Bar und angrenzendem Wellnessbereich mit Sauna, Whirlpool und Dusche. Eine überdachte Kellertreppe zum Garten rundet diese Etage ab. Der Außenbereich bietet zur Straßenseite hin eine durchdachte und optisch ansprechende Bepflanzung. Die Doppelgarage mit saniertem Flachdach und neu gepflasterter Einfahrt sowie das Doppelcarport bieten genügend Platz für Ihren Fuhrpark. Durch die leichte Hanglage wurde die kürzlich fertiggestellte Terrasse auf verschiedenen Ebenen realisiert und weist Ihnen viele traumhafte Plätze zum Verweilen auf. Von hier genießen Sie den Ausblick in Ihren Garten bis zum neu angelegten Teich, der zugleich auch ein kleinen

Schwimmbereich umfasst. Ein ebenfalls neu gestalteter Loungebereich am Teich verspricht wunderbare Stunden mit Ihren Liebsten. Dieser untere Teil des Grundstücks kann bei Bedarf abgeteilt und mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Sie mögen die Vorstellung, großzügig und in bester Lage von Halle (Westf.) 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: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Details of amenities

Das erwartet Sie:

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- ca. 1.246 m<sup>2</sup> Grundstück, mit zusätzlichem Baugrundstück zur Teilung
- ca. 234 m<sup>2</sup> Wohnfläche, davon ca. 57 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung
- 7 Zimmer gesamt
- 3 Bäder + Dusche im Wellnessbereich (Keller)
- Gäste-WC
- Kaminzimmer
- Loggia und Bad en Suite am Elterntrakt
- kleiner Teich
- mehrere Terrassenbereiche
- Sauna & Whirlpool
- Doppelgarage
- Doppelcarport
- Kellerausgangstreppe
- 6 Kellerräume gesamt
- 2 Vorrats - oder Verstkeller
- Partyraum mit Bar
- 1 Wellnessbereich mit Sauna, Whirlpool und Dusche
- 1 Waschkeller
- 1 Technik - und Heizungsraum

### KELLERGESCHOSS

- 6 Kellerräume gesamt
- 2 Vorrats - oder Verstkeller
- Partyraum mit Bar
- 1 Wellnessbereich mit Sauna, Whirlpool und Dusche
- 1 Waschkeller
- 1 Technik - und Heizungsraum
- Kellerausgangstreppe

### ERDGESCHOSS

- großzügiger Eingangsbereich / Windfang mit Garderobe und Gäste-WC
- riesiger Wohn-, Koch- und Essbereich
- Kaminzimmer
- Einliegerwohnung mit Schlafzimmer, Badezimmer, Küche und Wohnzimmer

### DACHGESCHOSS

- zwei Kinderzimmer



- Kinderbad mit Dusche
- Elternschlafzimmer mit Bad en Suite und XXL Dusche
- überdachter Balkon mit tollem Fernblick

Das Baujahr sowie die Flächenangaben des Gebäudes wurden 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: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## All about the location

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, Wald & Wiesen bieten in unmittelbarer Nähe ein paradiesisches Freizeitangebot.

Property ID: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 49.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. 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.



Property ID: 24220030 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13 Halle (Westphalia)

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)