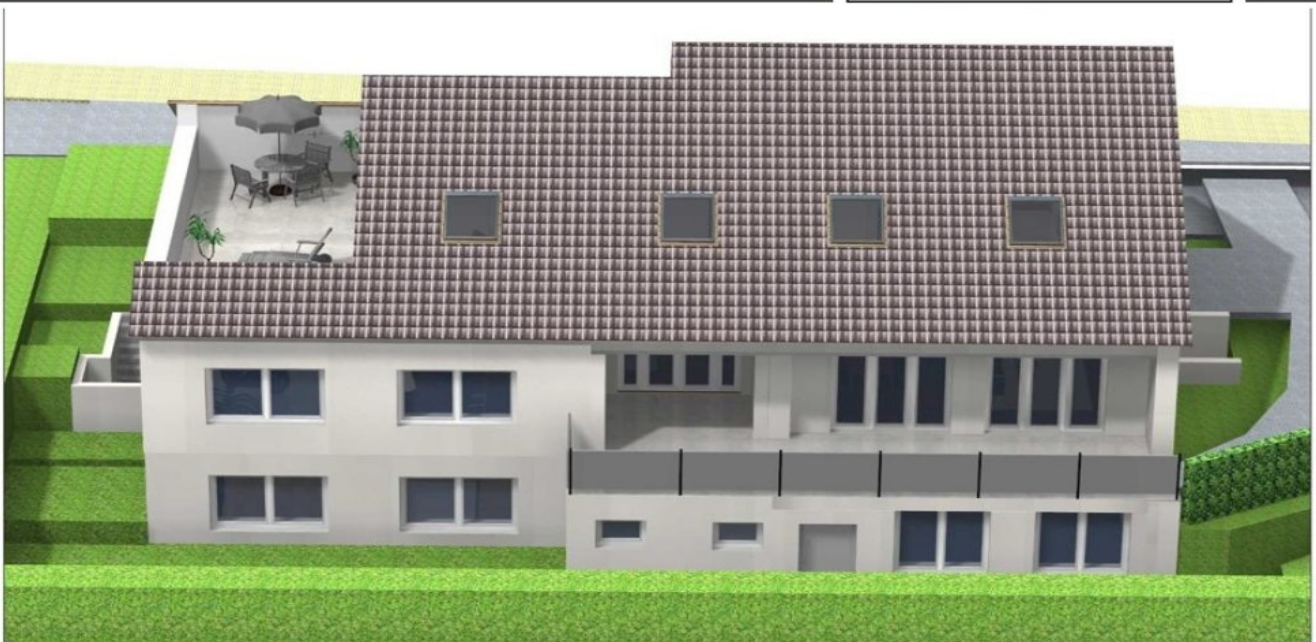


Halle (Westfalen) – Halle (Westf.)

## 300m<sup>2</sup> Wohnfläche | KfW 40 EE Standard | Traumhafter Fernblick über Halle (Westf.)

???????? ??????????: 23220055



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

???? ??????: 1.229.000 EUR • ??????????: ca. 302 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.091 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23220055 - 33790 Halle (Westfalen) – Halle (Westf.)

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ???? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23220055 - 33790 Halle (Westfalen) – Halle (Westf.)

?? ??? ??????

???????? ??????????	23220055	????? ???????	1.229.000 EUR
????????????	ca. 302 m <sup>2</sup>	??????	
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????		
??????????	7		
?????????????? ??? ????????????	5	????? ???????????????	2023
????????????	3	?????????? ????????????????	????????
????? ??????????????	1969	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ??????????? ??? ??????????????, 2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ?????????	?????????	?????????, WC ??????????????, ????????, ???????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 23220055 - 33790 Halle (Westfalen) – Halle (Westf.)

????????????? ???????????

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????	??????? ???????	17.30 kWh/m <sup>2</sup> a
	????? / ??????	???????????	
?????????????	17.05.2032	?????????????	A+
?????????????????		???????????????	
??????? ???		???????????	
????? ????????????	??????? ??????????????		
	????? / ??????		

???????? ??????????: 23220055 - 33790 Halle (Westfalen) – Halle (Westf.)

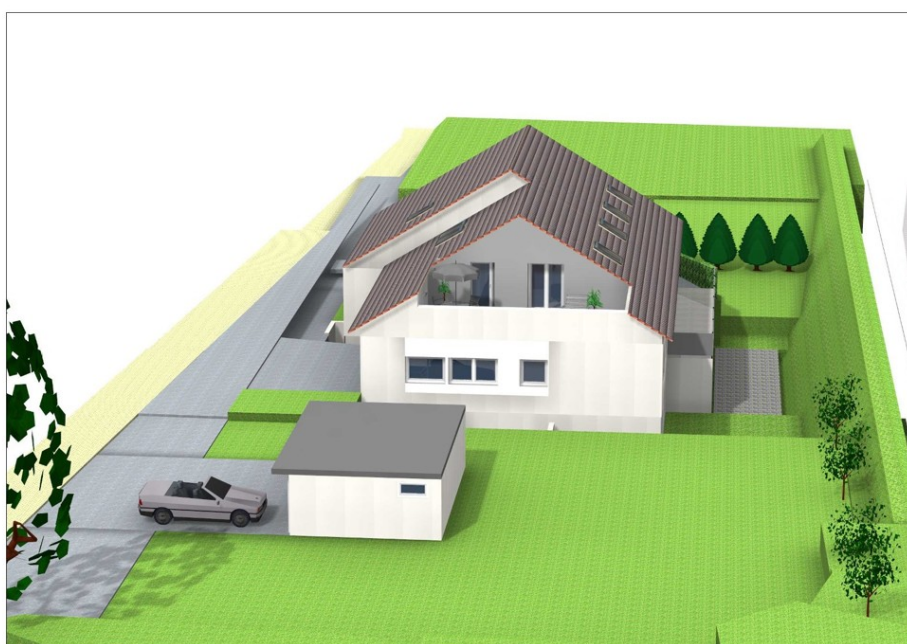
?? ?????????





???????? ??????????: 23220055 - 33790 Halle (Westfalen) – Halle (Westf.)

?? ?????????



???????? ??????????: 23220055 - 33790 Halle (Westfalen) – Halle (Westf.)

?? ?????????





???????? ??????????: 23220055 - 33790 Halle (Westfalen) – Halle (Westf.)

?? ?????????





???????? ??????????: 23220055 - 33790 Halle (Westfalen) – Halle (Westf.)

?? ?????????



???????? ??????????: 23220055 - 33790 Halle (Westfalen) – Halle (Westf.)

??? ?????? ???????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Philipp Schremmer Büro: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0162 - 71 80 02 4 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche| KfW 40 EE Standard | Traumhafter Fernblick über Halle (Westf.) Lassen Sie sich begeistern von diesem einmaligen Wohnhaus in absoluter Spitzenlage von Halle (Westf.). Den Teutoburger Wald im Rücken und den Blick auf die Stadt Halle nach vorne. Die Bestandsimmobilie aus dem Jahre 1969 wird nach KfW 40 EE Standard vollständig kernsaniert und bietet auf insgesamt ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche hochmodernes Wohnen gepaart mit exzellenten Energiewerten. Am Südhang des Teutoburger Waldes und am Ende einer Sackgasse gelegen, empfängt Sie diese außergewöhnliche Immobilie in bester Nachbarschaft. Ihre Fahrzeuge können Sie im Carport und der Garage abstellen, die geschickt in das Haus integriert wurden und einen direkten Zugang zum Treppenhaus besitzen. Ihre Gäste empfangen Sie über einen lichtdurchfluteten Eingangsbereich - eine Glastür im Loft-Stil lässt schon hier den tollen Fernblick erahnen. Zu Ihrer Rechten befindet sich ein Gäste-WC sowie Garderobenbereich. Der zentral gelegene Küchenbereich wird der Dreh- und Angelpunkt dieser Immobilie sein. Einen schnellen Kaffee am Morgen auf Ihrer teilweise überdachten Südterrasse mit dieser Aussicht – ein Traum! Angrenzend betreten Sie einen fantastischen Wohnbereich mit einem separaten Lesezimmer und Zugang zu zwei Terrassen. Die großen Fensterfronten bieten auch hier einen grandiosen Fernblick. Abgerundet wird diese Etage mit einem vielseitig nutzbaren Zimmer angrenzend an die Küche sowie einem Vollbad mit Dusche. Im Dachgeschoss setzt sich das außergewöhnliche Raumkonzept fort - der durchdachte Grundriss wird Sie begeistern! Das absolute Highlight dieser Etage ist die von zwei Seiten geschlossene Dachterrasse. Außergewöhnliche Momente in absoluter, ruhiger Lage sind hier vorprogrammiert. Drei große Kinderzimmer teilen sich ein eigenes Badezimmer - ein weiteres Zimmer bietet sich als Ankleide- oder Gästezimmer an. Ein Elternschlafzimmer mit Bad en Suite und Zugang zum Balkon rundet diese Etage gekonnt ab. Im Kellergeschoss dieser Immobilie befinden sich mehrere Abstellräume sowie weiteres Ausbau-/Vermietungspotenzial. Der ehemals große Spabereich mit Pool und Sauna kann gerne wieder instand gesetzt werden. Wichtig ist zu erwähnen, dass die Pooltechnik erneuert werden muss. Sehen Sie hier Ihr neues Zuhause? 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.

???????? ??????????: 23220055 - 33790 Halle (Westfalen) – Halle (Westf.)

????????????????? ??? ??????????

Die Sanierung nach dem KfW 40 EE Standard enthält unter anderem Folgende  
Ausstattungsstandards:

- Luft-Wärmepumpe
- Dämmung der Unterseite der Keller- und Geschossdecke zum Dachgeschoss
- Dämmung der Außen- und Innenwände
- Dämmung der Dachschrägen
- Neue Eindeckung vom Dach inkl. Aufsparrendämmung
- Neuer Estrich inkl. Fußbodenheizung
- Neue Fenster mit Dreifachverglasung
- PV Anlage

Die komplette Baubeschreibung erhalten Sie gerne auf Anfrage.



???????? ??????????: 23220055 - 33790 Halle (Westfalen) – Halle (Westf.)

??? ??? ??? ????????????

Dieses großzügige Zweifamilienhaus befindet sich in bester Wohnlage von Halle (Westf.). Spielplätze, Kindertagesstätten, Grundschulen und vieles mehr, befinden sich in fußläufiger Entfernung. 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.

??????? ???????: 23220055 - 33790 Halle (Westfalen) – Halle (Westf.)

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 17.30 kwh/(m²\*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.

???????? ??????????: 23220055 - 33790 Halle (Westfalen) – Halle (Westf.)

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13 Halle (???????????)  
E-Mail: halle.westfalen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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