

Halle (Westf.)

# Großzügiges Wohnen mit Kaminzimmer | 238 m<sup>2</sup> | Herrlicher Garten mit Teich | Halle (Westf.)

????????? ??????????: 24220007



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

???? ??????: 548.000 EUR • ??????????: ca. 238 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ??????? ????: 1.724 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

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

???????? ??????????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

?? ??? ??????

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| ???????? ?????????? | 24220007                     |
| ????????????        | ca. 238 m <sup>2</sup>       |
| ????? ??????        | ????????????? ??????         |
| ????????????? ???   | ????????? ?? ??<br>????????? |
| ?????????           | 7                            |
| ????????????? ???   | 5                            |
| ?????????           |                              |
| ?????????           | 2                            |
| ????? ????????????? | 1983                         |
| ????? ????????????? | 2 x ??????                   |

|                      |  |
|----------------------|--|
| ????? ????????       | 548.000 EUR  |
| ??????               | ?????????????<br>????????????????  |
| ?????????????        | Käuferprovision<br>beträgt 2,75 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                        |
| ????? ?????????????? | 2024   |
| ?????????            | ?????????  |
| ????????????????     |  |
| ???????????????????? | ca. 0 m <sup>2</sup>   |
| ??????               | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>????????, ?????????? |

???????? ??????????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

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

|                    |                        |                    |                |
|--------------------|------------------------|--------------------|----------------|
| ???????????        | ?????????? ??????????? | ?????????????????? | BEDARF         |
| ???????????        |                        | ???????????        |                |
| ????? ???????????? | ??????                 | ????????? ???????  | 188.85 kWh/m²a |
| ??????????????     | 05.03.2034             | ?????????????      |                |
| ?????????????????? |                        | ?????????????      | F              |
| ????????? ???      |                        | ??????????????     |                |
| ????? ???????????? | ??????                 | ???????????        |                |

???????? ??????????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

?? ?????????



??????? ???????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????



??????? ???????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????



???????? ?????????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

?? ?????????





???????? ??????????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

?? ?????????



???????? ??????????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

?? ?????????



???????? ??????????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

?? ?????????



???????? ????????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 08.08.2020

Registrierungsnummer: 101-2024-00018555  
(oder: Registrierungsnummer wurde beantragt am...)

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** 2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen: 48,72 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 188,85 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 191,97 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** 188,85 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

**Vergleichswerte Endenergie** 4

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**



??????? ???????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

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

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam Büro: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0162 - 71 800 24 Großzügiges Wohnen mit Kaminzimmer | 238 m<sup>2</sup> | Herrlicher Garten mit Teich | Halle (Westf.) Ursprünglich von einem Architekten für sich selbst geplant und erbaut, bietet dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1983 sowohl innen als auch außen reichlich Platz für die gesamte Familie! Die auf einem 1.723 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaute Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage von Halle (Westf.) und bietet insgesamt eine Wohnfläche von ca. 238 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen. Der weitläufige Garten mit Teich, Gartenhütte und verschiedenen Sitzecken bietet Ihnen genügend Privatsphäre - ein Paradies für Naturliebhaber und Kinder! Erdgeschoss Sowohl über den Eingangsbereich als auch über die geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor erreichen Sie das Erdgeschoss. Dieses verfügt über einen großzügigen Empfangsbereich mit abgetrennter Garderobe und Gäste-WC. Zu Ihrer rechten betreten Sie den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit dem angrenzenden Kaminzimmer im Fachwerkstil - die bodentiefen Fenster bieten einen traumhaften Blick ins Grüne. Über das angrenzende Esszimmer kann die Küche erreicht werden, die einen direkten Zugang zu der Frühstücksterrasse gewährt. Abgerundet wird das Erdgeschoss, das mit hochwertigem Travertinboden ausgestattet ist, durch ein vielseitig nutzbares Zimmer. Sowohl der Wohnbereich als auch das Esszimmer bieten einen direkten Zugang zu der überdachten Terrasse mit optimaler Süd-West Ausrichtung. Dachgeschoss Die mit Travertin geflieste Treppe bringt sie in das Dachgeschoss dieser Immobilie. Der bereits verbaute Treppenlift bietet einen barrierefreien Zugang in das Dach- sowie Kellergeschoss. Der separate Elternbereich mit Ankleidezimmer und direktem Zugang zum Bad verspricht Ihnen einen erholsamen Rückzugsbereich. Drei weitere Schlafzimmer mit separaten Bad vollenden den durchdachten Grundriss dieser Etage. Der überdachte Balkon mit Südausrichtung und Blick in den Garten kann sowohl über den Elternbereich als auch über eins der Kinderzimmer erreicht werden. Kellergeschoss Im Keller befindet sich eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2024. Mehrere Kellerräume bieten genügend Abstellfläche. Die vorhandene Sauna mit angrenzendem Duschbereich wird Sie nach einigen Verschönerungsarbeiten begeistern. Könnte das Ihr neues Zuhause werden? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen. 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. Bezugsfrei ab sofort!

??????? ???????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

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

Das dürfen Sie erwarten:

- Durchdachter Grundriss auf 238m<sup>2</sup>
- Weitläufiges und eingewachsenes Grundstück mit 1.723m<sup>2</sup>
- Teich mit großer Gartenhütte
- Doppelgarage mit elektr. Tor
- Kaminzimmer
- Sauna
- Neue Gasheizung aus dem Jahr 2024
- Optimale Süd-West Ausrichtung
- Kinderfreundliche Lage

??????? ?????????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

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

Die vorgestellte Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage von Halle (Westf.). 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. Zur Stadt Halle (Westf.) gehören folgende Stadtteile (Hesseln, Bokel, Ascheloh, Kölkebeck, Hörste, Künsebeck etc.).

??????? ?????????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 188.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregistrauszugs, 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.



???????? ??????????: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

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

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

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13 Halle (???????????)

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)