

Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

# Solide Rendite | Dreifamilienhaus | ca. 278 m<sup>2</sup> Wohnfläche | Zentrale Lage in Halle (Westf.)

????????? ??????????: 24220033



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

???? ??????: 559.000 EUR • ??????????: ca. 276 m<sup>2</sup> • ?????????: 9 • ??????? ????: 1.215 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24220033 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

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

???????? ??????????: 24220033 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

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

???????? ??????????	24220033	????? ???????	559.000 EUR
????????????	ca. 276 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	9		
????????????? ???	6		
????????????		????? ??????????????	2022
????????????	3	?????????	???????
????? ??????????????	1961	????????????????	
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 3 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24220033 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	??????	????????? ??????? ?????????????	112.40 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	30.03.2033	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1961

???????? ??????????: 24220033 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

?? ?????????





???????? ??????????: 24220033 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

?? ?????????



???????? ??????????: 24220033 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

?? ?????????





???????? ??????????: 24220033 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

?? ?????????





??????? ?????????: 24220033 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

?? ????????



???????? ??????????: 24220033 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

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

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam Büro: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0171 - 34 52 59 9 Solide Rendite | Dreifamilienhaus | ca. 278 m<sup>2</sup> Wohnfläche | Zentrale Lage in Halle (Westf.) Zentral und doch ruhig in Halle gelegen präsentiert sich dieses massiv erbaute Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1961 als vielseitige Investitionsmöglichkeit sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer. Die ca. 100 m<sup>2</sup> große Wohnung im Erdgeschoss ist seit 2022 vermietet und besteht aus 2 Schlafräumen, einem großen Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche, einem Gäste-WC sowie einem Bad mit Wanne & Dusche. Eine großzügige Terrasse mit Blick in den Garten rundet diese schöne Wohnung ab. Die Wohnung im 1. Obergeschoss ist ab dem 01.11.2024 neu vermietet, hat eine Fläche von ca. 98 m<sup>2</sup> und bietet neben der gleichen Aufteilung wie im Erdgeschoss einen schönen und großzügigen Balkon mit optimaler Süd-West Ausrichtung. Die Dachgeschosswohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die gleiche Raumaufteilung wie die Erd- und Obergeschosswohnung und ist ebenfalls ab dem 01.11.2024 neu vermietet. Durch die zwei großen Dachgauben in der Küche und dem Wohnzimmer gelangt viel Tageslicht in die Räumlichkeiten. Im Kellergeschoss ist jeder Wohneinheit ein eigener Kellerraum zugeordnet - eine großzügige Waschküche nebst Trockenraum wird gemeinschaftlich genutzt. Die im Jahr 2022 neu eingebaute Gasheizung befindet sich ebenfalls im Keller und sorgt für zeitgemäße Energiekosten. Auf dem ca. 1.215 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich zudem noch drei Garagen sowie zwei weitere zusätzliche Freiplätze. Durch die optimale Positionierung der Immobilie im vorderen Teil des Grundstücks ist eine Hinterbebauung nach Rücksprache mit dem Bauamt grundsätzlich möglich. Details sollten im Rahmen einer Bauvoranfrage mit dem Kreis Gütersloh geklärt werden. Diese Angaben sind ohne Gewähr. Die beabsichtigte Bebauung und Ausnutzbarkeit des Grundstückes ist vom Erwerber direkt mit der Baubehörde zu klären. Durch die Neuvermietungen wird zukünftig eine jährliche Bruttomieteinnahme von 30.600 € erzielt. Bitte haben Sie Verständnis, dass wir zum Schutz der Privatsphäre auf Innenaufnahmen der vermieteten Wohneinheiten verzichtet haben. Bei Interesse an einer Besichtigung oder weiteren Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und darauf, Ihnen dieses interessante Objekt näher vorstellen zu dürfen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftlich Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können. 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.

???????? ??????????: 24220033 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

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

Das dürfen Sie erwarten:

- zentrale Wohnlage in Halle (Westf.)
- ca. 1.215,00 m<sup>2</sup> Grundstück (Hinterbebauung möglich)
- ca. 278,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Erdgeschosswohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup>
- Wohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 98 m<sup>2</sup>
- Dachgeschosswohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup>
- Vollkeller
- 3 Garagen mit elektrischen Toren
- 2 Freiplätze
- Hinterbebauung möglich

#### ERDGESCHOSS

Wohnung mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- Flur
- Badezimmer mit Dusche & Wanne
- Gäste-WC
- 2 Schlafzimmer
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und zum Garten
- Küche

#### 1. OBERGESCHOSS

Wohnung mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- Flur
- Badezimmer mit Dusche & Wanne
- Gäste-WC
- 2 Schlafzimmer
- Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Balkon
- Küche

#### DACHGESCHOSS

Wohnung mit ca. 78 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Flur
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Küche
- Wohnzimmer

#### KELLERGESCHOSS

- 4 Kellerräume



- Waschküche
- Heizungsraum
- Trockenraum

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

???????? ??????????: 24220033 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

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

Dieses Dreifamilienhaus befindet sich in zentraler Wohnlage 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, Kindertagesstätten, Grundschulen und vieles mehr, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

??????? ?????????: 24220033 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.3.2033. Endenergiebedarf beträgt 112.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. 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.



???????? ??????????: 24220033 - 33790 Halle (Westf.) – 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)