

Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Gemütliches Kleinod in kinderfreundlicher Wohnlage | 2 Garagen | Halle (Westf.)

????????? ??????????: 24220060



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

???? ??????: 259.000 EUR • ??????????: ca. 116 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 545 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24220060 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

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

???????? ??????????: 24220060 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

?? ??? ??????

???????? ??????????	24220060	????? ???????	259.000 EUR
????????????	ca. 116 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	??????????????	??????????????????
?????????	5	??????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ???	3	??????????	?????????
????????????		???????????????	
????????????	1	?????????	?????????, WC
????? ??????????????	1964	?????????????????	?????????????, ??????, ??????????????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 24220060 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

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

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	346.60 kWh/m²a
??????????????	15.02.2035	???????????	
??????????????????		?????????????	H
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	1964
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 24220060 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

?? ?????????



???????? ??????????: 24220060 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

?? ?????????



???????? ??????????: 24220060 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

?? ????????



???????? ??????????: 24220060 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

?? ?????????





???????? ??????????: 24220060 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

?? ?????????



???????? ??????????: 24220060 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

?? ?????????



???????? ??????????: 24220060 - 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 Gemütliches Kleinod in kinderfreundlicher Wohnlage | 2 Garagen | Halle (Westf.) Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, ein kleines Raumwunder nimmt Sie in Empfang. Dieses einladende Haus überzeugt durch die perfekte Kombination aus praktischem Wohnraum und einer angenehmen Umgebung, die ideal für Familien ist. Das Grundstück erstreckt sich über ca. 545 m<sup>2</sup> und bietet mit seinem pflegeleichten Garten ausreichend Platz für Kinder zum Spielen sowie für gemeinsame Stunden im Freien mit der Familie und Ihren Freunden. Die Wohnfläche von ca. 116 m<sup>2</sup> ist optimal aufgeteilt, sodass Sie und Ihre Familie sich hier sofort wohlfühlen können. Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine geräumige Küche, die genug Platz für gemeinsame Kochabende bietet. Das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse lädt zum Entspannen ein, während das angrenzende Esszimmer durch eine praktische Schiebetür verbunden ist. Ein Gäste-WC mit Tageslicht komplettiert das Erdgeschoss. Im Dachgeschoss finden Sie zwei großzügige Schlafzimmer, von denen eines über einen Zugang zum Balkon verfügt. Hier können Sie den Tag entspannt ausklingen lassen. Ein weiteres, kleineres Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das Badezimmer mit Tageslicht und Dusche bietet einen weiteren Ort zum Wohlfühlen. Für zusätzlichen Stauraum sorgt der Spitzboden, der vielseitig nutzbar ist. Die Kellerräume bieten ebenfalls viel Platz und sogar eine zusätzliche Dusche, was Ihnen im Alltag noch mehr Flexibilität verschafft. Auch die Außenbereiche lassen keine Wünsche offen. Neben der Terrasse und dem pflegeleichten Garten bietet die Immobilie zwei Garagen mit einem Abstellbereich und Zugang zum Garten sowie zusätzliche Stellplätze auf der Hofeinfahrt. So haben Sie immer ausreichend Parkmöglichkeiten – auch für Gäste. Dieses Haus liegt in einer ruhigen und kinderfreundlichen Wohngegend von Halle (Westf.). Die Nachbarschaft bietet eine angenehme Atmosphäre, in der sich Familien sofort wohlfühlen. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind bequem zu erreichen und machen das Leben hier besonders angenehm. Lassen Sie sich von diesem charmanten Zuhause verzaubern, das Ihnen und Ihrer Familie eine ideale Grundlage für ein harmonisches und komfortables Leben bietet. Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche 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 benötigen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

???????? ??????????: 24220060 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

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

Das dürfen Sie erwarten:

- ca. 545 m<sup>2</sup> großes und komplett eingezäuntes Grundstück mit pflegeleichtem Garten
- ca. 116 m<sup>2</sup> gut aufgeteilte Wohnfläche
- großzügiger Eingangsbereich mit Einbaugarderobe
- geräumige Einbauküche
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse
- Esszimmer mit Schiebetür zum Wohnzimmer
- Gäste-WC mit Tageslicht
- 2 große Schlafzimmer, eines davon mit Balkonzugang
- 1 kleineres Schlaf-, Gästezimmer oder Homeoffice
- Bad mit Dusche und Tageslicht
- Spitzboden mit weiterer Staufläche
- großzügige Kellerräume, einer mit Dusche
- Kellerausgangstreppe
- 2 Garagen mit angrenzendem Abstellraum
- weitere Stellplätze auf der Hofeinfahrt

???????? ??????????: 24220060 - 33790 Halle (Westf.) – 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.

??????? ?????????: 24220060 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 346.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 24220060 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

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

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

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)