

Halle (Westf.) – Gartnisch

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten & 6 Garagen | Halle (Westf.)

????????? ??????????: 25220029

RESERVIERT



www.von-poll.com

???? ??????: 475.000 EUR • ??????????: ca. 310 m² • ?????????: 12 • ?????? ????: 1.753 m²

??????? ???????: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

?? ??? ??????

???????? ?????????	25220029	????? ??????	475.000 EUR
???????????	ca. 310 m²	???????????	Käuferprovision
????? ??????	????????????? ?????		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????	12		MwSt.) des
????????????? ???	6		beurkundeten
???????????		?????????	Kaufpreises
???????????	4	?????????	????????
????? ?????????????	1980	?????????????	
????? ?????????????	2 x ????????????	???????	?????????, WC
	????? ?????????????,		?????????????, ?????,
	6 x ????????		?????????

??????? ???????: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	??????? ??????? ??????????	271.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	24.04.2035	?????????? ?????????????? ??????????	H
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1980

???????? ??: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

?? ????????



???????? ??: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

?? ???????



??????? ?????????: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

?? ????????



???????? ????????: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

?? ????????



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023	
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes	Registriernummer: NW-2025-005704402
2	
Energiebedarf	
Treibhausgasemissionen 85,8 kg CO ₂ -Äquivalent (t/m ² ·a)	
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 271,3 kWh/(m ² ·a)	
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 385,1 kWh/(m ² ·a)	
Anforderungen gemäß EN15613	
Endenergiebedarf in kWh 385,1 kWh/(m ² ·a) Anforderungswert 385,1 kWh/(m ² ·a) Energieeffizienzklasse des Gebäudes G in kWh 3,38 kWh/(m ² ·a) Anforderungswert 3,38 kWh/(m ² ·a) Sonnenstrahlung (kWh/m ² ·a) 12,76 kWh/(m ² ·a) Anforderungswert 12,76 kWh/(m ² ·a) Sonnenstrahlung (kWh/m ² ·a) 12,76 kWh/(m ² ·a) Anforderungswert 12,76 kWh/(m ² ·a)	
Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 271,3 kWh/(m ² ·a)	
Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien	
Nutzung erneuerbarer Energien: ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1a ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1b ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1c ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1d ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1e ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1f ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1g ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1h ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1i ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1j ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1k ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1l ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1m ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1n ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1o ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1p ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1q ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1r ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1s ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1t ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1u ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1v ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1w ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1x ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1y ☐ Nutzung zur Erzeugung von Wärme durch einen Generator § 71 Absatz 1z	
Vergleichswerte Endenergie	
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Abhängigkeit von unterschiedlichen Eigenschaften des Gebäudes zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen aufbauen die angegebenen Referenzwerte (Schlüsselwerte) auf dem durchschnittlichen Energieverbrauch des Gebäudes auf. Die angegebenen Referenzwerte sind physikalische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudemasse (A _G), die in Abhängigkeit von der Größe des Gebäudes variieren.	
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren	
Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Abhängigkeit von unterschiedlichen Eigenschaften des Gebäudes zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen aufbauen die angegebenen Referenzwerte (Schlüsselwerte) auf dem durchschnittlichen Energieverbrauch des Gebäudes auf. Die angegebenen Referenzwerte sind physikalische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudemasse (A _G), die in Abhängigkeit von der Größe des Gebäudes variieren.	

??????? ???????: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

?? ????????

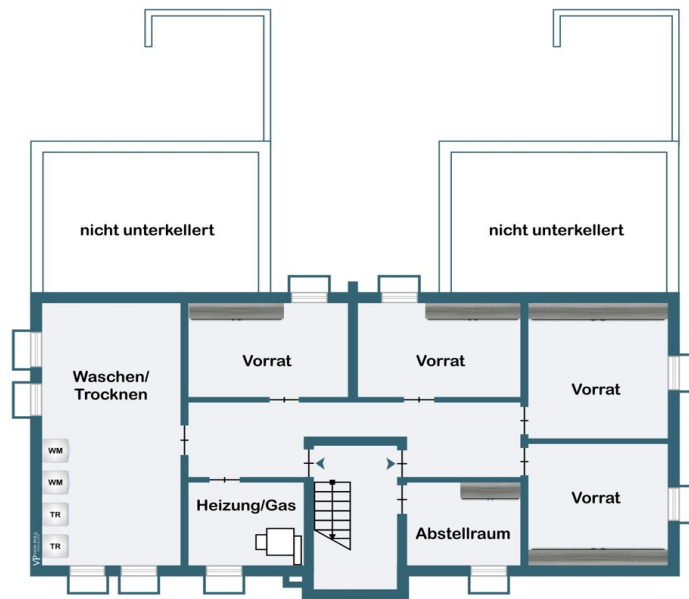


??????? ??????: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ???????: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

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

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam Büro: 05201 – 15 88 02 0 Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten & 6 Garagen in Halle (Westf.) In ruhiger und zentraler Wohnlage von Halle (Westf.) präsentieren wir Ihnen dieses attraktive Anlageobjekt. Das voll unterkellerte Haus mit vier Wohneinheiten wurde im Jahr 1980 erbaut. Die insgesamt ca. 310 m² Wohnfläche verteilen sich auf vier gut geschnittene Wohnungen mit Balkon oder Terrasse. Die beiden Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über 3,5 Zimmer und eine Fläche von ca. 91,50 m² und bieten direkten Zugang zum weitläufigen Garten. Die Wohnungen im Obergeschoss haben jeweils 2,5 Zimmer auf ca. 63,50 m² sowie je einen Balkon. Alle Einheiten sind mit einem Gäste-WC ausgestattet. Eine der beiden Erdgeschosswohnungen steht seit Kurzem leer und kann nach kleineren Renovierungsarbeiten zu einem attraktiven Mietzins neu vermietet oder von dem neuen Eigentümer genutzt werden. Die übrigen Wohnungen sind seit vielen Jahren an zuverlässige Mieter vergeben. Auf dem Grundstück stehen zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung; zudem befinden sich auf angrenzenden Flurstücken sechs Garagen, die ebenfalls vermietet sind. Jede Garage befindet sich auf einem eigenen Flurstück und könnte vom neuen Eigentümer separat veräußert werden, falls gewünscht. Nach Neuvermietung der leerstehenden Wohnung zur ortsüblichen Vergleichsmiete können Sie mit jährlichen Mieteinnahmen von ca. 29.500 € (inkl. Garagen) rechnen. Ab dem 01.10.2025 ist zudem eine Anpassung aller Mieten auf das aktuelle Mietspiegelniveau möglich, sodass sich die jährlichen Einnahmen auf etwa 32.700 € erhöhen würden. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie und ihre Perspektiven in einem persönlichen Gespräch. 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 brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

??????? ???????: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

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

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.

??????? ???????: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 271.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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 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.

??????? ?????????: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

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

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

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com