

Halle (Westf.)

# Charmantes Ein-/ Zweifamilienhaus in Toplage von Halle (Westf.) | Erdwärme + PV-Anlage

????????? ??????????: 25220031

RESERVIERT



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

???? ??????: 510.000 EUR • ??????????: ca. 171 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 827 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

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

???????? ??????????: 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

?? ??? ??????

|                       |                         |                 |                         |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|-------------------------|
| ???????? ??????????   | 25220031                | ????? ???????   | 510.000 EUR             |
| ????????????          | ca. 171 m²              | ????????????    | Käuferprovision         |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |                 | beträgt 3,57 % (inkl.   |
| ?????????             | 6                       |                 | MwSt.) des              |
| ????????????? ???     | 4                       |                 | beurkundeten            |
| ????????????          |                         | ?????????       | Kaufpreises             |
| ???????????           | 2                       | ?????????       | ?????????               |
| ????? ??????????????  | 1952                    | ??????????????? |                         |
| ?????? ?????????????? | 2 x ??????????????      | ?????????       | ?????????, WC           |
|                       | ?????? ??????????????,  |                 | ??????????????, ??????, |
|                       | 1 x ????????            |                 | ??????????????????      |
|                       |                         |                 | ?????????               |

???????? ?????????: 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

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

|                                                    |                             |                                                                               |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                             | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ????????????                | ????????<br>?????????????<br>????????????                                     | 106.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 05.06.2035                  | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                  | D              |
| ????? ???????????                                  | ?????????????               | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1952           |

??????? ???????: 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????





??????? ???????? : 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????



??????? ?????????: 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????





??????? ???????: 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????





??????? ???????: 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????



??????? ?????????: 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????





??????? ?????????: 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????



??????? ?????????: 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

## ??? ?????? ?????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:  
Herrn Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam  
Büro: 05201 - 15 88 02 0

Charmantes Ein-/ Zweifamilienhaus in Toplage von Halle (Westf.) | Erdwärme + PV-Anlage

Willkommen in diesem Ein- bis Zweifamilienhaus, das auf einem großzügigen ca. 827 m<sup>2</sup> großen Grundstück eingebettet ist. Errichtet im Jahr 1952 mit einem Anbau von 1962, bietet das Haus auf insgesamt rund 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielseitige Möglichkeiten ein Zuhause zu schaffen, das Behaglichkeit und moderne Technik auf harmonische Weise vereint.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein weitläufiges Wohn-Esszimmer mit elegantem Stäbchenparkett und direktem Zugang zur Terrasse und Garten. Hier verführt der Anblick satten Grüns zum Verweilen, während manuelle & automatisch gesteuerte Rollläden dafür sorgen, dass Sie stets das richtige Maß an Helligkeit genießen. Eine separate Küche mit Zugang zum Garten, ein Schlafzimmer, ein geschmackvolles Bad und ein praktisches Gäste-WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab.

Im Dachgeschoss befindet sich eine zweite Wohneinheit - dank der guten Aufteilung können beide Etagen auch als eine Einheit genutzt werden. Hier finden Sie neben 3 vielseitig nutzbaren Zimmern eine geräumige Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche. Die Dachterrasse ist ein Highlight mit rund 46 m<sup>2</sup> und bietet im Sommer ein zweites Wohnzimmer mit vielen Verwendungsmöglichkeiten.

Insgesamt stehen Ihnen damit in dieser tollen Immobilie vier behagliche Schlafzimmer, zwei Bäder, ein Gäste-WC sowie zwei Küchen zur Verfügung – perfekt für Familien, Mehrgenerationswohnen oder Paare, die individuellen Wohnraum mit Gästebereich kombinieren möchten.

Terrasse und Dachterrasse laden zu entspannten Stunden im Freien ein und bieten Ausblicke ins grüne Idyll.

Der voll geflieste Keller eröffnet zusätzliche Nutz/Wohnmöglichkeiten, sei es als Büro, Hobbyraum oder Gästebereich.

Die Kelleretage beeindruckt mit einer ca. 1.000 Liter fassenden Zisterne und einem



Hauswasserwerk, mit dem der Garten nachhaltig bewässert werden kann.

DAS WIRD SIE INTERESSIEREN:

Eine inhouse-LAN-Verkabelung und eine Koaxialverkabelung in nahezu jedem Raum gewährleisten zeitgemäßen Komfort, die Wohnräume im Erdgeschoss und Dachgeschoss sind zudem für Dolby Surround 5.1 ausgelegt.

Abgerundet wird dieses Angebot durch eine Einzelgarage und weitere Stellplätze in der Hofeinfahrt sowie eine umweltfreundliche Energieversorgung dank Erdwärme und einer Photovoltaikanlage. Dieses Haus verbindet behagliches Wohnen mit zukunftsweisender Technik und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Können wir Sie begeistern? Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur schriftlich mit vollständiger Adresse und Angabe Ihrer Telefonnummer bearbeiten können. Eine Besichtigung findet ausschließlich nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung statt – gern stellen wir auf Wunsch den Kontakt zu unseren Kolleginnen und Kollegen der VON POLL FINANCE her.

??????? ???????: 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

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

#### AUF EINEN BLICK

Ein-/Zweifamilienhaus in ruhiger & gewachsener Wohnsiedlung in Halle (Westf.).

- Baujahr ca. 1952, Anbau ca. 1962
- ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 827 m<sup>2</sup> Grundstück
- 6 Zimmer gesamt davon
- 4 Schlafzimmer
- 2 Bäder
- 1 Gäste-WC
- Dachterrasse
- Terasse
- 1 Garage
- weitere Stellplätze in der Hofeinfahrt

#### ERDGESCHOSS

- Eingangsbereich
- Diele
- großer Wohn-Essbereich
- Küche
- Schlafzimmer
- Bad
- Gäste-WC
- Terasse

#### DACHGESCHOSS

- Diele
- Elternschlafzimmer oder Wohn-Essbereich
- Einbauküche
- 2 weitere Schlafzimmer
- Bad
- Dachterrasse

#### KELLERGESCHOSS

- gesamt 6 Kellerräume
- 1 Heizungskeller/Technik
- 1 Waschkeller mit Kellerausgangstreppe
- 3 Kellerräume zur freien Verfügung
- 1 Abstellraum

GUT ZU WISSEN!

Das Haus wurde von Seiten der Eigentümerin immer auf dem aktuellen Stand gehalten:

Es wurde sowohl eine Hohlwanddämmung der Außenhaut (doppelschaliges Mauerwerk) als auch eine Geschossdeckendämmung vorgenommen. Ebenso wurden die Kellerdecke und alle Jalousiekästen gedämmt.

Die Fassade des Anbaus wurde teils mit einem Wärmedämmverbundsystem und teils von innen gedämmt. Die Dachterrasse auf dem Anbau erhielt im Jahr 2012 eine neue Gefälledämmung.

Im vergangenen Jahr wurde eine Erdwärmeheizung mit 2x 112m Bohrungen für die Erdsonden eingebaut. Auf dem Dach befindet sich eine PV-Anlage mit 7,35 kWp, die das zukunftsfähige Heizsystem abrundet.

Im Keller ist eine Zisterne mit fast 1000l Fassungsvermögen sowie ein Hauswasserwerk untergebracht, mit dem der Garten bewässert werden kann.

Die Wohnfläche wurde anhand des Ausbaufaktors von 75 % errechnet, ohne Berücksichtigung der beiden Terrassenflächen. Somit ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 171 m<sup>2</sup>. Für die Richtigkeit wird keine Gewähr übernommen.

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.



??????? ?????????: 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

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

Dieses Ein-/Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen & gewachsenen Wohnsiedlung mitten in 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.

??????? ?????????: 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 5.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.  
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 Handelsregistersauszugs, 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.

??????? ?????????: 25220031 - 33790 Halle (Westf.)

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

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

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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