

Halle (Westf.) – Künsebeck

# Erdgeschosswohnung mit Garten im 3-Familienhaus | ca. 96 m<sup>2</sup> | modernisiert | in Halle (Westf.)

???????? ??????????: 25220041

RESERVIERT



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

???? ??????: 215.000 EUR • ??????????: ca. 96,08 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ???????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

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

???????? ??????????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

?? ??? ??????

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 25220041                             |
| ????????????          | ca. 96,08 m <sup>2</sup>             |
| ?????? ???????        | ???????????????? ??????              |
| ?????????             | 3                                    |
| ????????????? ???     | 2                                    |
| ????????????          |                                      |
| ???????????           | 1                                    |
| ????? ??????????????  | 1970                                 |
| ?????? ?????????????? | 1 x ???????, 10000<br>EUR (????????) |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 215.000 EUR                                                                           |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????? | 2024                                                                                  |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ????????????????     |                                                                                       |
| ????????             | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????  |

???????? ?????????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

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

|                                                    |                       |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 96.20 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 20.06.2028            | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                    | C             |
| ????? ???????????                                  | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1970          |

???????? ?????????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

?? ?????????



???????? ?????????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

?? ?????????



???????? ??: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

?? ???????



???????? ?????????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

?? ?????????



??????? ???????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

?? ????????



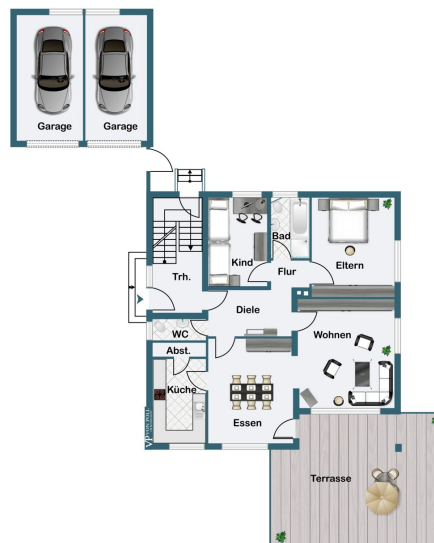
???????? ??????????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

?? ?????????



??????? ???????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

?? ????????



???????? ??????????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

?? ????????



??????? ???????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

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

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam

Büro: 05201 - 15 88 02 0

Erdgeschosswohnung mit Garten im 3-Familienhaus |  
ca. 96. m² | modernisiert| in Halle (Westf.)

In einer ruhigen Wohnsiedlung im Ortsteil Künsebeck gelegen, präsentiert sich dieses massiv erbaute Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1970 mit 3 Eigentumswohnungen.

Stellen Sie sich vor, wie Sie an einem kühlen Abend nach Hause kommen, den Schlüssel ins Schloss stecken und es in Ihrem neuen Zuhause von wohliger Wärme durch den Kaminofen erfüllt wird – ganz wie in einem kleinen Paradies. Hinter den rund 96m² dieser Erdgeschosswohnung verbirgt sich ein liebevoll gestalteter Rückzugsort mit zwei behaglichen Schlafräumen, in denen Sie erholsame Nächte verbringen werden. Gleich nebenan lädt der weitläufige Wohnbereich dazu ein, gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden zu genießen.

Im separaten Esszimmer können Familienessen und Spieleabende stattfinden - Primetime für Sie und Ihre Lieben.

Die Küche verspricht viel Platz für kreative Kochabende, während ein praktischer Abstellraum dafür sorgt, dass alles seinen festen Platz findet. Für Ihre Gäste steht ein Gäste-WC bereit, während Sie selbst im hellen Tageslichtbad mit entspannender Wanne neue Kraft schöpfen können.

Kaum zu überbieten ist der Charme der teilüberdachten Terrasse mit Süd?West-Ausrichtung: Hier lassen sich sonnige Nachmittage mit einem Frühstück unter freiem Himmel genauso genießen wie laue Sommerabende mit einem Glas Wein.

Ein direkter Zugang zum grünen Garten für Ihre private Nutzung macht Ihr Zuhause zu einer Oase, in der jeder Tag ein kleines Stück Urlaub bereithält. Diese frei werdende Wohnung bietet Ihnen all das – ein ideales Domizil für Eigennutzer, die sich nach Wärme, Geborgenheit und Lebensfreude sehnen.

1 Garage (Kaufpreis 10.000 €) muss zusätzlich erworben werden.

Im Kellergeschoss ist jeder Wohneinheit ein eigener Kellerraum zugeordnet; eine großzügige Waschküche wird gemeinschaftlich genutzt.

Auf dem ca. 738 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich zudem zwei Garagen sowie zwei Freiplätze, die den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sind. Durch die optimale Positionierung der Immobilie im vorderen Teil des Grundstücks steht den Bewohnern der Erdgeschosswohnung ein toller und weitläufiger Garten zur Verfügung.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter haben wir auf Innenaufnahmen der vermieteten Wohneinheiten verzichtet.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich 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.

??????? ???????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

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

Das dürfen Sie erwarten:

3 Eigentumswohnungen im 3-Familienhaus

ERDGESCHOSS

Dielenbereich mit viel Platz für Ihre Garderobe

Wohn-Essbereich mit Kaminofen und Zugang zur Terrasse

3 Zimmer gesamt

1 Elternschlafzimmer

1 Kinderzimmer / oder Homeoffice / oder Gästebereich

1 Wohn- und Esszimmer

1 modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

1 Abstellraum

1 Garage (Kaufpreis 10.000 €)

1 privater Kellerraum

Gemeinschaftskeller

ALLE WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK

ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnung EG

ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnung 1. Obergeschoss

ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnung Dachgeschoss

ca. 738 m<sup>2</sup> Grundstück

3 Bäder mit Tageslicht

2 Gäste-WCs mit Tageslicht

teilüberdachte Terrasse mit Gartenzugang im Erdgeschoss

teilüberdachter Balkon im 1. Obergeschoss

Loggia im Dachgeschoss

Kellerraum je Mieter

Gemeinschaftswaschraum

2 Garagen (Kaufpreis je 10.000 €)

1 Stellplatz (Kaufpreis 5.000 €)

Durchgeführte Sanierungen / Renovierungen

- Einbau einer Loggia im DG

- Sanierung aller Badezimmer

- teilweise Erneuerung der Innentüren und Böden

- nahezu überall neue Kunststofffenster

- neue Wasserleitungen im gesamten Haus

Eine Auflistung aller Maßnahmen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

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.

??????? ???????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

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

Wir möchten hier nochmal auf die Vorteile von Künsebeck eingehen: Es gibt ein neues Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei und ein Café, einen Geldautomaten, Restaurants, das Gartencenter Brockmeyer sowie Walbusch als Outletcenter. Die Bahnstation ist in ca. 200 Metern zu erreichen und die nächste Autobahnauffahrt in sieben Autominuten.

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.

??????? ???????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

#### 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.

???????? ??????????: 25220041 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

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

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

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)

Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0

E-Mail: halle.westfalen@von-poll.com

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

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