

Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

# Ein-/Zweifamilienhaus | ca. 191 m<sup>2</sup> | Beheizter Pool | PV-Anlage | Kinderfreundliche Lage am Südhang

Objektnummer: 24220013



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

**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 653 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Auf einen Blick

Objektnummer	24220013
Wohnfläche	ca. 191 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1995
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Balkon

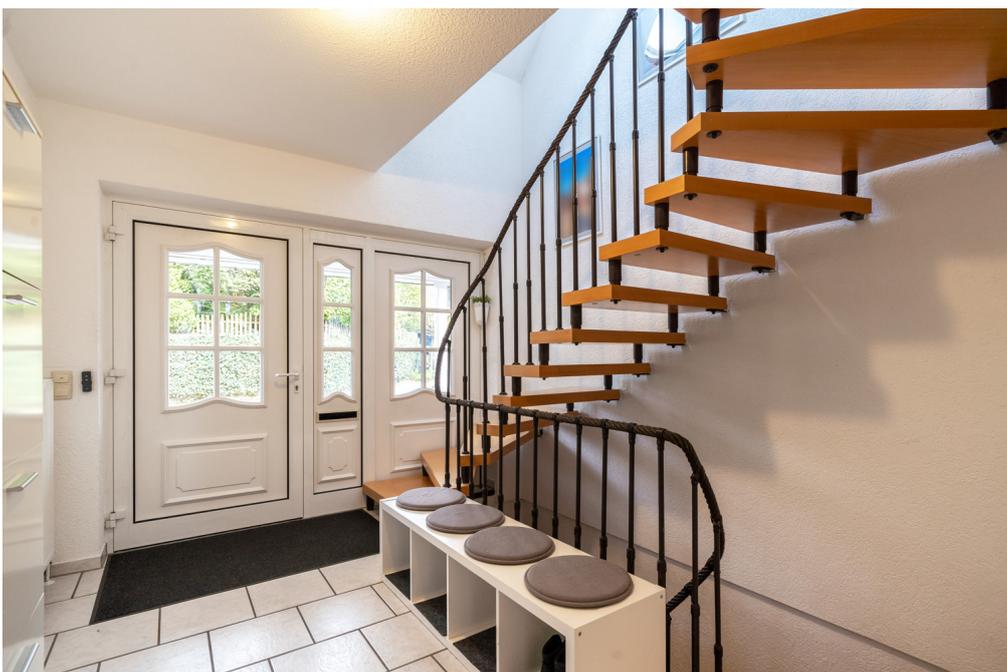
Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	155.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.04.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

# Die Immobilie



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes: **155,5 kWh/m²·a**      Registriernummer: NW-2024-005031083      **3**

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen: **32,3 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m³/a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **155,5 kWh/m²·a**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **575,0 kWh/m²·a**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: **155,5 kWh/m²·a**

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergieverbrauch (kWh)	Anteil Heizwärme (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Klimafaktor
von	bis					
01.01.2023	31.12.2023	Erdgas LL	1,00	100735	14472	80663

weitere Einträge in Anlage

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, so zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A<sub>g</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Nutzfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegenüberlich nach kostenintensivem, thermischen- oder kälteproduktions in kWh  
<sup>3</sup> EPV: Erdbebenbau, MPV: Marktübliches  
 Regenerat: Referenz-Wärmeleitfähigkeit (W/mK)

Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Herrn Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam  
Büro: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0171 - 34 52 59 9 Ein-/Zweifamilienhaus | ca. 191 m<sup>2</sup> |  
Beheizter Pool | PV Anlage | Kinderfreundliche Lage am Südhang In begehrter Wohnlage  
am Südhang des Teutoburger Waldes befindet sich dieses im Jahre 1995 erbaute Ein-  
bis Zweifamilienhaus am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Das 653 m<sup>2</sup> große  
Kaufgrundstück ist wunderbar eingewachsen und bietet viel Privatsphäre - in den letzten  
Jahren wurde die Gartenanlage umfassend neu gestaltet. Auf zwei Etagen bieten ca.  
191 m<sup>2</sup> Wohnfläche verschiedene Nutzungsmöglichkeiten. Nutzen Sie die zwei  
getrennten Wohneinheiten als Mehrgenerationenwohnen oder richten Sie sich  
großzügige Arbeitsräume getrennt von Ihrem privaten Bereich ein. Auch eine Nutzung als  
reines Einfamilienhaus mit klassischer Aufteilung von Erd- und Dachgeschoss ist denkbar  
und mit überschaubarem Aufwand umsetzbar. Nach Betreten des großzügigen  
Eingangsbereichs mit Treppe ins Dachgeschoss gelangen Sie in die  
Erdgeschosswohnung, wo sich auf ca. 78 m<sup>2</sup> eine Küche nebst Abstellraum, das  
Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Vollbad mit Dusche und Badewanne verteilen.  
Bodentiefe Fenster im Wohnbereich mit Zugang zur überdachten Terrasse bieten einen  
herrlichen Blick in den Garten und den Poolbereich. Nach ein paar  
Verschönerungsarbeiten wird diese Etage wieder im neuen Glanz erstrahlen! Im  
Dachgeschoss angelangt, findet man hier einen im Jahr 2015 vollständig kernsanierten  
Wohnraum auf ca. 113 m<sup>2</sup> vor. Ein äußerst großer Flurbereich bietet genügend Platz für  
eine Garderobe und präsentiert sich offen zum tollen Wohn-, Koch und Essbereich mit  
Zugang zum Balkon, von welchem Sie über eine Treppe direkt in den Garten gelangen.  
Eine hochwertige Einbauküche mit Kochinsel kann auf Wunsch übernommen werden.  
Das Hauptbadezimmer überzeugt mit luxuriöser bodentiefer XXL Dusche und einer  
Badewanne - ein zweites Kinderbad mit Dusche gewährt zu jeder Tageszeit ein  
entspanntes Zusammenleben. Zwei schöne Schlafzimmer mit viel Tageslicht, ein weiterer  
Raum, der als Büro oder auch 3. Schlafzimmer genutzt werden kann sowie eine  
Abstellkammer runden diese Etage gekonnt ab. Im Außenbereich wartet eine  
geschmackvoll gestaltete Außenanlage mit viel Platz und Privatsphäre auf Sie und Ihre  
Familie. Ein neuwertiger Pool, der über eine Wärmepumpe beheizt wird, ist sicherlich  
eines der großen Highlights dieser Immobilie! Genügend Abstellraum bieten ein  
Gartenhaus sowie ein im Haus integrierter und von der Terrasse aus zugänglicher  
Abstellraum - von diesem gelangen Sie auch direkt in die Garage mit elektrischen Toren,  
die Platz für zwei Fahrzeuge und Fahrräder bietet. Der Strom der Photovoltaikanlage mit  
5,1 kWp, die im Jahre 2015 installiert wurde, wird komplett eingespeist. Die genauen  
Erträge erläutern wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch. Könnte das Ihr neues

Zuhause werden? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen. Anfragen können von uns nur bearbeitet werden, wenn uns vollständige Kontaktdaten mit Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer übermittelt werden. 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.

Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten:

- Durchdachter Grundriss auf ca. 191 m<sup>2</sup> - aufgeteilt in ca. 78 m<sup>2</sup> Erdgeschoss und 113 m<sup>2</sup> Dachgeschoss
- Wunderbar angelegtes Grundstück mit 653 m<sup>2</sup> und viel Rasenfläche
- 7 Zimmer gesamt
- 4 Schlafzimmer
- 3 Bäder
- teilüberdachte Terrasse am Haus
- Terrasse am Poolbereich
- Balkon mit Außentreppe zum Garten
- Doppelgarage mit elektr. Toren
- Optimale Süd-West Ausrichtung
- Kinderfreundliche Lage
- Kernsaniertes Dachgeschoss mit folgenden Highlights:
- Fußbodenheizung
- Neue Fenster
- Neue Bäder
- Abgehängte Decken mit Einbaustrahlern
- Neu gestaltete und durchdachte Raumaufteilung
- Neue Böden und Türen
- Großzügiger Keller mit genügen Abstellräumen und Waschküche
- 1 großer Hobbyraum, derzeit als Heimkino genutzt

Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Alles zum Standort

Die vorgestellte Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage von Halle (Westf.) am begehrten Südhang direkt am Teutoburger Wald. 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. Zur Stadt Halle (Westf.) gehören folgende Stadtteile (Hesseln, Bokel, Ascheloh, Kölkebeck, Hörste, Künsebeck etc.).

Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 155.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24220013 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)