

Halle (Westf.) – Künsebeck

# Charmantes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in Halle (Westf.) - Künsebeck

Objektnummer: 25220085



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

KAUFPREIS: 519.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152,27 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 526 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

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

Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Auf einen Blick

Objektnummer	25220085
Wohnfläche	ca. 152,27 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2001
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	519.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 85 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	129.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.01.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2001



Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie





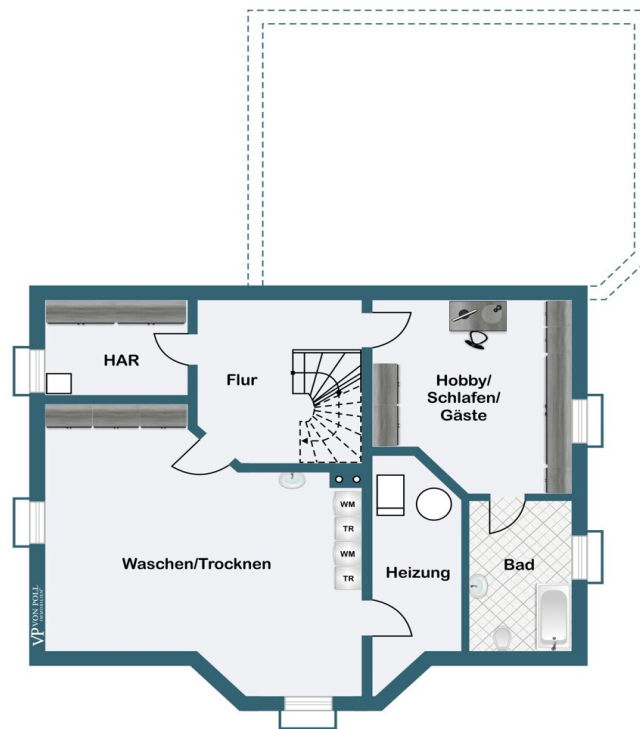
Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

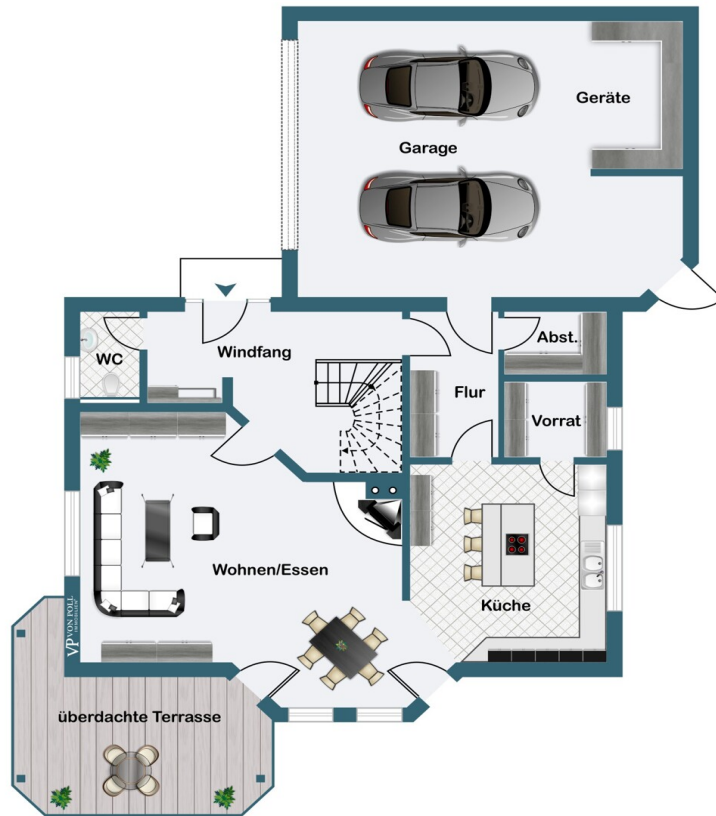
## Die Immobilie

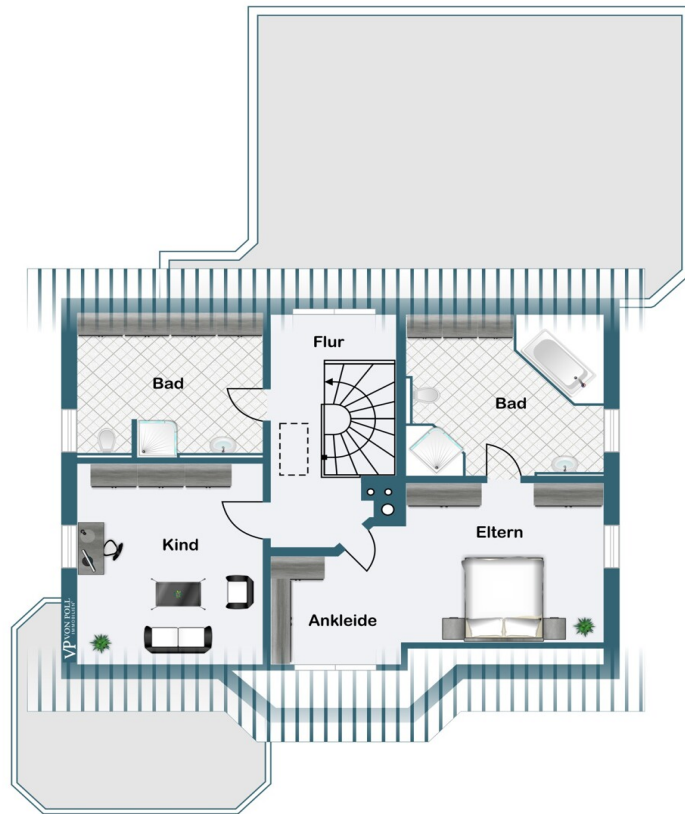


Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam

Tel.: 05201 - 15 880 20

Charmantes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in ruhiger Wohnlage von Halle-Künsebeck

Dieses schöne Einfamilienhaus ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Auf einem 526 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, vereint das im Jahr 2001 errichtete Haus mit

ca. 152,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlichen rund 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche im voll unterkellerten Bereich Großzügigkeit, Komfort und eine durchdachte Architektur. Ein Zuhause, das Raum für Familienleben, Rückzug und gemeinsame Momente bietet.

Bereits beim Betreten empfängt ein separater Windfang Bewohner und Gäste. Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses: Der großzügige Wohn-Essbereich mit Kamin schafft eine warme, einladende Atmosphäre und wird besonders an kühleren Tagen zum Mittelpunkt des Zusammenlebens. Große Terrassentüren öffnen den Raum zur überdachten Terrasse und in den liebevoll gestalteten Garten, der den Wohnbereich harmonisch ins Freie erweitert. Ein kleiner Bachlauf sowie die vollständig eingezäunte Grünfläche machen den Außenbereich zu einem idyllischen Rückzugsort und zu einem Paradies für Groß und Klein.

Die Küche mit Kochinsel ist optisch vom Wohnbereich getrennt, bleibt durch ihre offene Gestaltung jedoch kommunikativ und einladend – ideal für gemeinsames Kochen mit Familie und Freunden. Der angrenzende Vorratsraum sowie die separate Speisekammer sorgen für kurze Wege und eine angenehme Ordnung im Alltag. Fast das gesamte Erdgeschoss wird über eine Fußbodenheizung beheizt; im Wohnzimmer ergänzen zusätzliche Heizkörper das behagliche Wohngefühl. Ein Gäste-WC sowie der direkte Zugang zur Doppelgarage komplettieren diese Ebene auf praktische Weise.

Im Dachgeschoss finden alle Familienmitglieder ihren persönlichen Rückzugsort. Das Elternschlafzimmer überzeugt mit einer integrierten Ankleide und einem eigenen Bad mit Dusche und Eckbadewanne – ein privater Bereich zum Entspannen und Abschalten. Das Kinderzimmer verfügt ebenfalls über ein eigenes Duschbad und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre. In den Bädern ist Fußbodenheizung installiert, die übrigen Räume

werden über Heizkörper beheizt. Besonders komfortabel zeigt sich der integrierte Wäscheabwurfschacht, der vom Dachgeschoss direkt in den Keller führt und den Alltag spürbar erleichtert.

Das Untergeschoss bietet deutlich mehr als klassischen Stauraum. Mehrere geflieste und beheizte Räume, ein großzügiger Wasch- und Trockenraum sowie ein wohnlich ausgebauter Raum, der ehemals als Kinderzimmer genutzt wurde, eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Hobby, Homeoffice, Gäste oder heranwachsende Familienmitglieder. Ein weiteres Badezimmer ist bereits vorbereitet und muss lediglich noch mit Sanitärobjekten ausgestattet werden.

Auch technisch überzeugt das Haus durch seine solide und langlebige Bauweise. Die vollständig verklinkerte Fassade ist besonders pflegeleicht. Die Gastherme wurde im Jahr 2024 erneuert. Ein eigener Brunnen versorgt den Garten kostengünstig mit Wasser.

Das im Haus verbaute BUS-System wird herstellerseitig nicht mehr weitergeführt, sodass perspektivisch ein Umbau auf ein neues System oder alternativ auf eine konventionelle Schalterlösung eingeplant werden sollte.

Könnte das Ihr neues Zuhause werden? Dann freuen wir uns über Ihre schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung benötigen, stellen wir gern Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.



Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Ausstattung und Details

### AUF EINEN BLICK

Charmantes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in ruhiger Wohnlage von Halle-Künsebeck

Baujahr 2001

Grundstück ca. 526 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 152 m<sup>2</sup>

Nutzfläche im Keller ca. 85 m<sup>2</sup>

Einbauküche mit Kochinsel

Toller Kamin

Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern

Elektrische Jalousien

Wäscheabwurfschacht

Brunnen für Gartenbewässerung

5 Zimmer gesamt plus Zimmer im Kellergeschoss

3 Bäder

Vorrats- und Speisekammer

überdachte Terrasse

Doppelgarage

weitere Freiplätze in der Einfahrt

voll unterkellert

Gasheizung aus dem Jahr 2024

Eingezäuntes Grundstück mit Bachlauf



**Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.1.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
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 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.

Objektnummer: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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