

Halle (Westf.)

# Großzügige Doppelhaushälfte in Sackgassenlage | ca. 171 m<sup>2</sup> | Halle (Westf.)

Objektnummer: 26220035

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 171,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 376 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)**

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

Objektnummer: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26220035	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 171,14 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Badezimmer	2		
Baujahr	1992		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	110.21 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.02.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



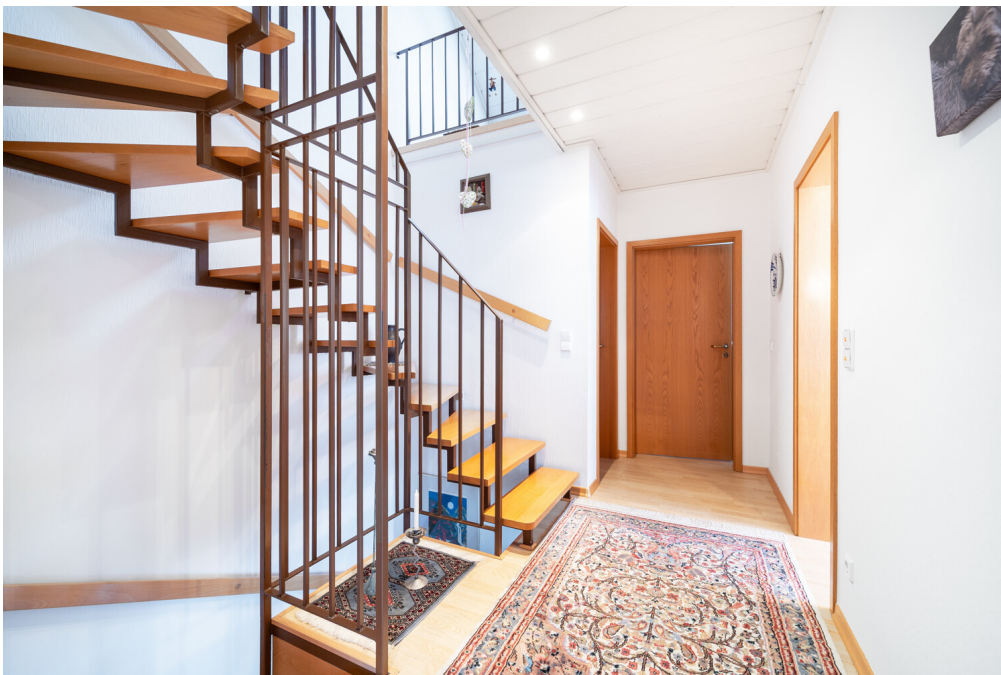
Objektnummer: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



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

**Objektnummer: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam

Tel.: 05201 - 15 880 20

**Großzügige Doppelhaushälfte in Sackgassenlage | ca. 171 m<sup>2</sup> | Halle (Westf.)**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einem Ort, an dem Sie sich vom ersten Moment an wohlfühlen werden. Diese liebevoll gestaltete Doppelhaushälfte vereint charmanten Wohnkomfort mit einer angenehmen, familienfreundlichen Umgebung.

Auf rund 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet sich Ihnen viel Raum zur Verwirklichung Ihrer persönlichen Wohnträume. Ein großzügiger Wohn- und Essbereich, drei komfortable Schlafzimmer, ein Familienbad sowie ein zusätzliches Bad mit Dusche im Erdgeschoss bieten Ihnen und Ihrer Familie ein durchdachtes und komfortables Raumkonzept.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich, der durch eine Glastür abgetrennt ist. Von hier aus gelangen Sie in eine helle Diele mit praktischem Garderobenbereich – der perfekte Auftakt zu Ihrem neuen Zuhause. Das Erdgeschoss überzeugt mit einer geräumigen Küche samt gemütlicher Frühstücksecke, die viel Platz für gemeinsame Koch- und Genussmomente bietet. Der angrenzende, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kamin bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus genießen Sie nicht nur einen schönen Blick ins Grüne, sondern haben auch direkten Zugang zur Terrasse und zum liebevoll angelegten Garten. Abgerundet wird diese Ebene durch ein Gäste-WC mit Dusche.

Im Dachgeschoss erwartet Sie Ihre ganz persönliche Rückzugsoase. Das Elternschlafzimmer besticht durch Großzügigkeit, Helligkeit und den direkten Zugang zur angrenzenden Loggia. Das zweite Schlafzimmer überzeugt ebenfalls durch seine angenehme Größe und verfügt über ein separates Ankleidezimmer. Das Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und zwei Waschbecken komplettiert diese Etage auf komfortable Weise.

Im Spitzboden befindet sich ein weiteres Schlafzimmer nebst Abstellraum - ideal als separater Arbeitsbereich, für Gäste oder auch als Rückzugsbereich für Eltern oder Kinder.

Auch der Keller bietet mit einem Waschkraum sowie drei Abstellräumen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ausreichend Stauraum.

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage, die Platz für zwei Fahrzeuge sowie Fahrräder und weitere Abstellmöglichkeiten bietet.**

**Könnte das Ihr neues Zuhause werden?**

**Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten und der TELEFONNUMMER bearbeitet werden.**

**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: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)**

## **Ausstattung und Details**

### **AUF EINEN BLICK**

**Doppelhaushälfte in gewachsener und kinderfreundlicher Nachbarschaft**

**1992 Baujahr**

**ca. 171 m<sup>2</sup> Wohnfläche ( Aktuell läuft ein Antrag auf Umwandlung des Spitzbodens in offizielle Wohnfläche von aktuell 143 m<sup>2</sup> auf zukünftig 171 m<sup>2</sup> )**

**ca. 376 m<sup>2</sup> Grundstück**

**4 Zimmer gesamt**

**Einbauküche**

**2 Schlafzimmer plus Zimmer im Spitzboden**

**2 Bäder**

**1 Abstellraum im Außenbereich neben der Terrasse**

**1 Terrasse**

**1 Loggia**

**1 Doppelgarage**

**voll unterkellert**

**Glasfaseranschluss**

**Objektnummer: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)**

## **Alles zum Standort**

**Diese tolle Doppelhaushälfte 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, Kindertagesstätten, Grundschulen und vieles mehr, befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Objektnummer: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)**

## Weitere Informationen

### 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.

**Objektnummer: 26220035 - 33790 Halle (Westf.)**

## **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)**