

Halle / Dölau

# Doppelhaushälfte mit großem Traumgrundstück in Halle-Dölau

Objektnummer: 25158003



KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 280 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 2.352 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25158003 - 06120 Halle / Dörlau

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

Objektnummer: 25158003 - 06120 Halle / Dörlau

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25158003   |
| Wohnfläche   | ca. 280 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 12         |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1912       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 1.450.000 EUR                                                             |
| Haus        | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 309 m²                                                                |
| Ausstattung | Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                            |

Objektnummer: 25158003 - 06120 Halle / Dörlau

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 356.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.11.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1912           |

Objektnummer: 25158003 - 06120 Halle / Dölau

## Die Immobilie



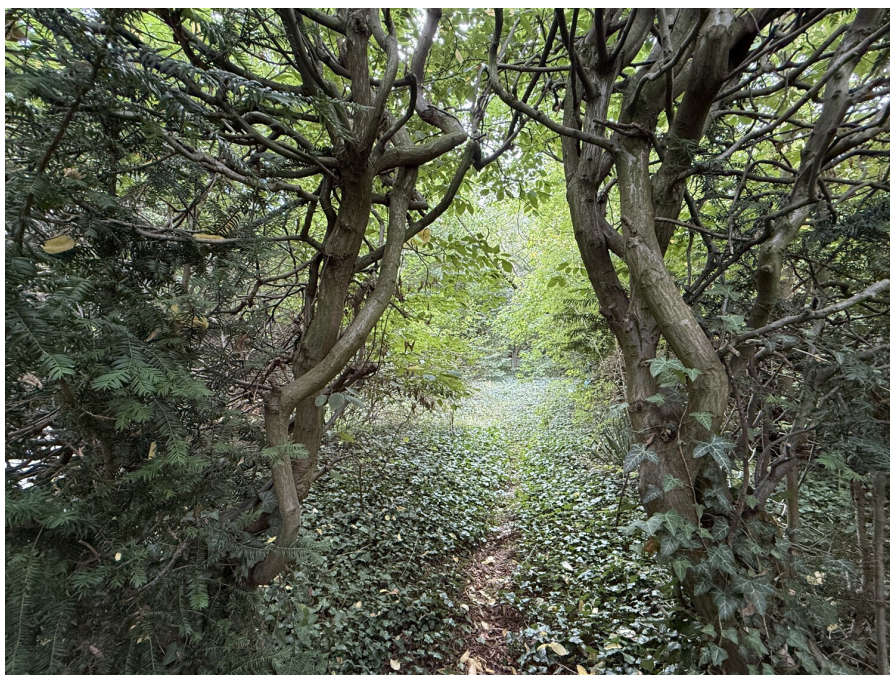
Objektnummer: 25158003 - 06120 Halle / Dölau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25158003 - 06120 Halle / Dölau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25158003 - 06120 Halle / Dölau

## Ein erster Eindruck

In einer beliebten und ruhigen Wohnlage von Halle-Dölau wartet diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1912 auf neue Eigentümer.

Das massiv errichtete Haus beeindruckt durch seine großzügige Raumaufteilung mit ca. 280?m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf insgesamt 12 Zimmer – ideal für Familien mit Platzbedarf oder alle, die großzügiges Wohnen schätzen.

Besonderes Highlight ist das außergewöhnlich große Eckgrundstück mit ca. 2.352?m<sup>2</sup>, das vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bietet – sei es für Gartenliebhaber, zur Erholung oder als privater Rückzugsort im Grünen.

Die Immobilie befindet sich in sanierungsbedürftigem Zustand. Allerdings wurden bereits 1992 die Heizungsanlage und die Fassade erneuert, sodass eine solide Basis für eine umfassende Modernisierung gegeben ist.

Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor.

Objektnummer: 25158003 - 06120 Halle / Dörlau

## Ausstattung und Details

- Baujahr: 1912, massive Bauweise
- Wohnfläche: ca. 280 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 2.352 m<sup>2</sup> (Ecklage)
- Zimmer: 12
- Dach: klassisches Satteldach
- Fenster: Holzrahmen, ältere Verglasung
- Böden: überwiegend schöne Holzdielen
- Keller: voll unterkellert
- Heizung: Gas-Zentralheizung von 1992
- Fassade wurde 1992 erneuert
- Elektrik & Bäder: älter, modernisierungsbedürftig
- Garage & großer Garten vorhanden
- Kein Denkmalschutz – freie Gestaltung möglich

Objektnummer: 25158003 - 06120 Halle / Dölau

## Alles zum Standort

Die Lage im grünen Stadtteil Dölau überzeugt durch Ruhe, gewachsene Nachbarschaft und die Nähe zur Dölauer Heide. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind gut erreichbar – ebenso wie die Innenstadt von Halle.

Objektnummer: 25158003 - 06120 Halle / Dörlau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 356.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1912.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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: 25158003 - 06120 Halle / Dörlau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ralf Bischoff

---

Hansering 8, 06108 Halle

Tel.: +49 345 - 68 57 288 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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