

Halle (Westf.)

# Ein Zuhause mit Perspektive – Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Zentrumslage | Halle (Westf.)

Objektnummer: 26220013



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

**KAUFPREIS: 497.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 978 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 26220013 - 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: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26220013	Kaufpreis	497.500 EUR
Wohnfläche	ca. 210 m <sup>2</sup>	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	8		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1934	Modernisierung / Sanierung	2022
Stellplatz	2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	106.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.09.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam

Büro: 05201 - 15 88 02 1

Ein Zuhause mit Perspektive – Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger  
Zentrumslage – Halle (Westf.)

In begehrter, dennoch angenehm ruhiger Lage empfängt Sie dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von rund 978 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet zahlreiche Nutzungsvarianten und eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als großräumiges Familiendomizil, das Raum für individuelle Lebensentwürfe lässt.

Der Zugang erfolgt über das in den Jahren 2002–2004 angebaute Treppenhaus, von dem aus beide Wohneinheiten erschlossen werden. Die Erdgeschosswohnung besticht durch eine klare und funktionale Raumaufteilung: vier gut proportionierte Zimmer, eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche schaffen ein behagliches Wohngefühl. Das offene Wohn-Esszimmer bildet den zentralen Treffpunkt für gemeinsame Stunden; von hier gelangen Sie direkt auf die großzügige Südterrasse, die zum Verweilen, gemeinsamen Essen im Freien oder entspannten Spielen der Kinder einlädt.

Die Dachgeschosswohnung ist flexibel nutzbar und zurzeit leerstehend, sodass ein kurzfristiger Einzug oder eine zügige Neuvermietung möglich ist. Der Grundriss entspricht weitgehend dem Erdgeschoss und eröffnet ähnliche Gestaltungsmöglichkeiten; ein zusätzliches Gäste-WC erhöht den Komfort. Eine

private Dachterrasse oberhalb der Garage erweitert die Wohnqualität um einen geschützten Außenbereich, der sich hervorragend für ruhige Sonnenstunden oder als Spiel- und Rückzugszone eignet.

Der Außenbereich verfügt über enormes Gestaltungspotenzial: der Garten bietet vielfältige Flächen für Spiel, Anbau und Freizeitgestaltung und lässt sich gerade mit Kindern kreativ ausbauen. Ob Spielhaus, Gemüsegarten oder uneinsehbare Liegeflächen - dieser grüne Rückzugsort eröffnet viele Optionen zur persönlichen Nutzung und Aufwertung.

Praktisch ergänzt wird das Angebot durch einen Spitzboden, der über eine Bodeneinschubtreppe erreichbar ist und zusätzlichen Stauraum schafft, sowie durch das Kellergeschoss mit weiteren Abstellräumen, einem gemeinschaftlichen Waschkeller und dem Heizungskeller mit einer modernen Heizungsanlage aus dem Jahr 2022. Jeder Wohneinheit ist eine eigene Garage zugeordnet; ein separater Flurbereich führt direkt in den Garten.

Wenn Sie interessiert sind, vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin. Bitte beachten Sie, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse sowie Angabe der Telefonnummer bearbeiten können. Eine Besichtigung ist zudem nur mit einer Finanzierungsbestätigung möglich; falls Sie hierbei Unterstützung wünschen, vermitteln wir Ihnen gern den Kontakt zu unseren Kolleginnen und Kollegen von der VON POLL FINANCE.

**Objektnummer: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

## Ausstattung und Details

### ALLES AUF EINEN BLICK

Ein Zuhause mit Perspektive – Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Zentrumslage | Halle (Westf.)

- 1934 Baujahr, 1968 Erweiterungsanbau und Doppelgarage, 2002–2004 Umbau Treppenhaus / Sanierung des Hauses
- ca. 978 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Wohneinheiten
- 8 Zimmer gesamt
- 4 Schlafzimmer gesamt
- 2 Esszimmer gesamt
- 2 Wohnzimmer gesamt
- 2 Küchen gesamt (Einbauküche im Dachgeschoss)
- 2 Badezimmer (2002–2004 saniert)
- 1 Gäste-WC (Wohnung Dachgeschoss)
- Terrasse
- Dachterrasse
- Teilkeller mit 3 Abstellräumen, gemeinschaftlichem Waschkeller und Heizungsraum
- 2 Garagen
- 1934 errichtet als kleines Zweifamilienhaus mit offenem Treppenhaus (ca. 65 m<sup>2</sup> je Etage)
- 1965/1968 Erweiterungsanbau zu einem Zweifamilienhaus (ca. 105 m<sup>2</sup> je Etage), jedoch weiterhin mit offenem Treppenhaus
- Umstellung von Kohle- auf Öl-Zentralheizung; Errichtung von 2 Garagen
- 2002/2004: komplette Sanierung und Renovierung mit Anbau eines zentralen Treppenhauses vom Keller über Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss für zwei abgeschlossene Wohneinheiten

- Spitzboden über Bodeneinschubtreppe im Treppenhaus erreichbar – nicht ausgebaut / Kaltdach
- Umstellung der Heizungsanlage von Öl- auf Gas-Zentralheizung
- Erneuerung der Elektrik
- Erneuerung der Sanitärinstallation und Trinkwasserleitungen
- Isolierung der Gebäudeaußenhaut durch Wärmedämmverbundsystem (10 cm, 6 cm Sockel)
- Austausch der Fenster durch Kunststoff-Doppelverglasung
- 2022: Erneuerung der Gas-Zentralheizung und des Warmwasserboilers
- Erdgeschosswohnung seit 13 Jahren vermietet.

Aus Diskretionsgründen gegenüber der Mietpartei im Erdgeschoss werden keine Innenaufnahmen der Wohnung veröffentlicht.

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.

**Objektnummer: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

## Alles zum Standort

Dieses attraktive Wohnhaus befindet sich in ruhiger & zentraler Wohnlage von 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: 26220013 - 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 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

Immobilienexperten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26220013 - 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)