

Halle (Westf.) – Hesseln

# PROVISIONSFREI | Modernisiertes EFH in Halle | Garage | ca. 20 m<sup>2</sup> ausgebauter Dachboden | tolles Grundstück

Objektnummer: 23220022



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

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 129 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 793 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

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

Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 23220022                  |
| Wohnfläche    | ca. 129 m²                |
| Dachform      | Satteldach                |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 4                         |
| Schlafzimmer  | 3                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 1970                      |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                      |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 385.000 EUR                                                          |
| Haus                       | Einfamilienhaus                                                      |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                 |
| Bauweise                   | Massiv                                                               |
| Nutzfläche                 | ca. 20 m²                                                            |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL         |
| Energieausweis gültig bis  | 09.05.2033  |
| Befuerung                  | Öl          |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieinformationen    | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 234.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G              |

Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseltn

## Die Immobilie





Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Die Immobilie



Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseltn

## Die Immobilie





Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Die Immobilie





Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseltn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseltn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Die Immobilie





Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

## Die Immobilie





Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Die Immobilie



Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Die Immobilie









Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseltn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Philipp Schremmer Tel.: 05201 - 15 88 02 1 Mobil: 0162 - 71 80 02 4 PROVISIONSFREI|Modernisiertes EFH in Halle |Garage |ca. 20 m² ausgebauter Dachboden|tolles Grundstück Das modernisierte Einfamilienhaus in Halle (Westf.) ist ein Raum- und Platzwunder. Auf insgesamt 4 Zimmern plus ca. 20 m² ausgebauter Nutzfläche im Dachgeschoss findet jeder seinen Platz. Ein geräumiger Keller könnte ebenfalls zur wohnlichen Nutzung hergerichtet werden. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche mit E-Geräten und Kücheninsel - das schnelle Frühstück am Morgen ist schnell hergerichtet. Das Wohn-Esszimmer schließt sich direkt an, alles ist offen gestaltet und man hat ein großzügiges Raumgefühl. Der Kamin verspricht heimelige Stunden in der kälteren Jahreszeit. Ein Esstisch darf nicht fehlen: genügend Platz, um gesellige Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Lichtdurchflutet stellt sich der Wohn- und Essbereich dar und führt Sie in den Garten. Auf Ihrer überdachten Terrasse genießen Sie beschattet die heißen Sommer. Der Außenbereich ist sehr pflegeleicht gestaltet, sodass Ihnen ein Roboter das Rasenmähen abnehmen kann, oder anders: Sie lassen Ihrer Fantasie freien Lauf und erschaffen sich Ihr eigenes Paradies. Abgerundet wird diese Etage mit dem Tageslicht-Gäste-WC. In das Obergeschoss gelangt man über die massive Natursteintreppe, die bereits eine Vorrichtung für einen Lift beinhaltet. Oben angekommen, finden Sie 3 weitere Schlafzimmer zur individuellen Nutzung. Zwei haben einen Zugang zum Balkon. Die ersten Minuten des Tages mit einer guten Tasse Kaffee gemütlich auf Ihrem Balkon beginnen – hört sich das gut an? Ein Highlight dieser Liegenschaft ist ohne Zweifel der bereits ausgebauter Dachboden. Viel Fläche für Ihre Ideen – lassen Sie sich überraschen. Des Weiteren gibt es eine Garage und mehrere Stellplätze auf der Hofeinfahrt. Ein schönes Gerätehaus vervollständigt Ihren Garten. Alles in allem zeigen wir Ihnen eine sehr gepflegte und modernisierte Immobilie – machen Sie sie zu Ihrem neuen Zuhause. Ihnen gefällt, was Sie sehen? Uns auch. Über Ihre Anfragen freuen wir uns, wenn dies mit vollständigen Kontaktdaten geschieht. 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: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten:

- großes Hofgelände zum Parken und Wenden mit Garage
- mehrere Freiplätze auf der Hofeinfahrt
- überdachter Eingangsbereich mit Zugang zum Garten
- modernisiertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970
- Grundstücksgröße ca. 793 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 129 m<sup>2</sup> + ca. 20 m<sup>2</sup> ausgebaute wohnlich Nutzfläche im Dachgeschoss
- 4 Zimmer gesamt + 1 Dachbodenzimmer
- 3 Schlafzimmer
- offen gestaltetes Erdgeschoss mit Küche und dem Wohn-Essbereich
- Zugang zum Außenbereich
- gemütlicher Kaminofen mit Sichtscheibe
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslicht-Familienbad mit Badewanne und Dusche
- schöne überdachte Terrasse
- Treppenlift
- Balkon, Zugang über zwei Schlafzimmer
- große Rasenfreiflächen zur eigenen Gestaltung
- pflegeleicht angelegter Garten mit Gerätehaus
- großer Kellergrundriss



Objektnummer: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Alles zum Standort

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen & gewachsenen Wohnsiedlung im Stadtteil Halle - Hesseln. 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: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 234.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## 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)