

Halle (Westf.)

Exklusives Wohnerlebnis! Großzügiges Immobilienpaket in begehrter Lage von Steinhagen

Objektnummer: 21220038



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 517 m² • ZIMMER: 12

Objektnummer: - 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

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

Objektnummer : 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

Auf einen Blick

Objektnummer	21220038	Kaufpreis	1.295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 517 m ²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2022
Zimmer	12	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	6	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche
Badezimmer	5		
Baujahr	1999		
Stellplatz	4 x Freiplatz		

Objektnummer: 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	150.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	09.09.2031	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie



Objektnummer: 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie



Objektnummer: 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie



Objektnummer: 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie



Objektnummer: 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie




Objektnummer: 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie



Objektnummer: 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **150,4 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2018	01.01.2019	Erdgas in kWh Brennwert	1,1	96.089	19.894	76.195	1
01.01.2019	01.01.2020	Erdgas in kWh Brennwert	1,1	93.745	19.894	73.851	1
01.01.2020	01.01.2021	Erdgas in kWh Brennwert	1,1	90.681	19.894	70.787	1

 weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³

A+	A	B	C	D	E	F	G	H
----	---	---	---	---	---	---	---	---

Objektnummer: 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie



Objektnummer: 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Philipp Schremmer Tel.: 05201 - 15 88 02 0 mobil: 0171 - 53 99 75 6 Exklusives Wohnerlebnis! Großzügiges Immobilienpaket in begehrter Lage von Steinhagen (Westf.). Sie sind auf der Suche nach einem außergewöhnlichen Zuhause? Eine hochwertige Ausstattungsqualität ist für Sie von großer Bedeutung? Dieses Immobilienangebot setzt neue Maßstäbe in puncto Wohlfühlfaktor und bietet pure Begeisterung auf ca. 517 m² Wohnfläche. Im Jahre 1999 entstanden auf einem ca. 1.114 m² großen Grundstück zwei rechtlich selbstständige Einfamilienhäuser, davon eins mit zusätzlicher Einliegerwohnung. Verbunden sind diese durch einen bemerkenswerten "Zwischenbau". Dieser bietet neben einem malerischen Atelier im Dachgeschoss diverse Funktionsräume im Erdgeschoss, wie z.B. einen Weinlagerraum, ein Kühlhaus, sowie den Technikraum. Besonders erwähnenswert ist der große Indoor Pool, der mit wenigen Handgriffen zu Ihrer Wohlfühloase gestaltet werden kann. Das "vordere" Einfamilienhaus, mit ca. 161 m² Wohnfläche, betreten Sie durch einen separaten Hauseingang oder alternativ - an den Funktions- und Lagerräumen entlang - durch ein Treppenhaus im Zwischenbau. Letzteres bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihren Einkauf ganz bequem in den jeweiligen Lagerräumen zu deponieren. Das Erdgeschoss überzeugt mit dem geräumigen Schlafzimmer (derzeit Büro), dem praktischen Gäste-WC, der offenen Landhausküche mit angrenzendem Essbereich und dem lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit Marmorkamin und idylischem Wintergarten. Die stilvolle Holztreppe führt ins Dachgeschoss. Hier erwarten Sie zwei gemütliche Schlafzimmer, davon eins mit Balkonzugang, ein begehrter Kleiderschrank, ein edles Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche und ein Hauswirtschaftsraum. Auch in das "hinterliegende" Einfamilienhaus, das ähnlich & hochwertig ausgestattet ist, gelangen Sie durch einen separaten Hauseingang oder dem Treppenhaus des Zwischenbaus. Das ausgeklügelte Erdgeschoss vereint einen "Gästebereich" mit Schlaf- und Badezimmer und den Wohnbereich, ebenfalls mit Schlaf- und Badezimmer, sowie zusätzlich einem großzügigen Wohn- & Esszimmer mit offener Küche und einem edlen Wintergarten mit Zugang zum Garten. Der Garten wird durch einen alteingewachsenen Baum- und Strauchbestand umfriedet und kann durch eine Hausbrunnenanlage bewässert werden. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss ist aktuell mit einer monatlichen Kaltmiete i.H.v. 600,00 € zzgl. 180,00 € Nebenkosten sicher vermietet. Das gegenüberliegende Atelier birgt ebenfalls weiteres Vermietungspotential. Beide Wohneinheiten können durch das Treppenhaus getrennt betreten werden. Befeuert wird das Immobilienpaket über eine Gaszentralheizung der Marke Vaillant aus dem Jahr 1999. Die Raumtemperatur steuern Sie über die flächendeckende Fußbodenheizung. Zahlreiche Stellplätze befinden sich jeweils vor den Hauseingängen. Sie möchten Ihrem Traum vom Eigenheim ein Stück näher kommen? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

Alles zum Standort

Die Gemeinde Steinhagen hat rund 21.000 Einwohner und liegt im Kreis Gütersloh am Südhang des Teutoburger Waldes. Zur Gemeinde Steinhagen gehören die Ortsteile Amshausen und Brockhagen. Steinhagen verfügt neben diversen Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten, auch über ein umfangreiches Sportangebot (Familien- und Freizeitbad, Fitness- und Rehasport). Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind vorhanden, Bus- und Zugverbindungen sind gut erreichbar. Über die Bundesautobahn A33 ist Steinhagen sehr gut an das Straßennetz Richtung Bielefeld und Osnabrück angebunden. Diese Immobilie befindet sich in top Wohnlage von Steinhagen (Westf.). In fußläufiger Entfernung erreichen Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Objektnummer: 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.9.2031. Endenergieverbrauch beträgt 150.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 21220038 - 33790 Halle (Westf.)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13 Halle (Westf.)
E-Mail: halle.westfalen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com