

Halle (Westf.) – Gartnisch

# Viel Platz in toller Lage! Junges Einfamilienhaus für die große Familie | Halle (Westf.) - Gartnisch

Objektnummer: 25220037

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 570.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 550 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

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

Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Auf einen Blick

Objektnummer	25220037
Wohnfläche	ca. 208 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	570.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	70.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.06.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Die Immobilie





Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

# Die Immobilie



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-005780320 3

**Energieverbrauch**

Treibhausgasemissionen 16,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 79,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

79,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

77,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Prognoseenergieverbrauch dieses Gebäudes

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]** 70,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchsverfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	von	bis	Energieklasse <sup>1</sup>	Primärenergieverbrauch [kWh]	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Heizung [%]	Anteil Warmwasser [%]	Klima- faktor
01.01.2022	01.12.2024		Erläut. E	1,10	4700	103%	321%	1,20

☐ weitere Einträge in Anlage

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

Die Modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme versorgten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch an den vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte des Daten sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeverlustes und auch anderen Nutzungsfaktoren vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegenübergestellt durch Lastenheftauszüge, Wärme- oder Kälteverbräuche in kWh  
<sup>3</sup> Erläuterungsbuch, 48ff. Bauteilnummer  
Hilfsmittel: Software zur Verbrauchsanalyse 3.1.0

Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Die Immobilie



Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Herrn Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam

Büro: 05201 - 15 88 02 0

Viel Platz in toller Lage! Junges Einfamilienhaus für die große Familie | Halle (Westf.) - Gartnisch

Herzlich willkommen in Ihrem neuen, heimeligen Rückzugsort!

In einer gewachsenen, ausgesprochen familienfreundlichen Lage, nur wenige Gehminuten von Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten entfernt, erleben Sie hier den perfekten Wohnort.

Das im Jahr 2003 in solider Massivbauweise errichtete Haus bietet auf ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem sonnigen Grundstück von ca. 550 m<sup>2</sup> viel Raum für die ganze Familie.

Beim Betreten empfängt Sie ein Windfang mit Platz für Ihre Garderobe, eine großzügige und offen gestaltete Diele verteilt die Zimmer im Erdgeschoss.

Die helle Wohn-Esskombination mit Erker ist lichtdurchflutet und schafft eine freundliche Atmosphäre für entspannte Abende oder gesellige Runden - im Sommer ist die überdachte Terrasse Ihr zweites Wohnzimmer.

Die Küche, mit ausreichend Platz für einen Essplatz, lädt dazu ein, die schnellen Mahlzeiten, direkt frisch auf den Tisch zu bringen - ideal für das alltägliche Beisammensitzen mit der Familie.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die zum Verweilen bei jedem Wetter einlädt. Der Garten bietet Platz für Groß und Klein – zum Toben, Grillen, Feiern oder Entspannen. Hier können Spielgeräte, Lounge-Möbel und bunte Blumenbeete harmonisch ihren Platz finden.

Insgesamt stehen Ihnen sechs individuell nutzbare Zimmer zur Verfügung, fünf davon hervorragend als Schlafzimmer geeignet. Drei Bäder sowie ein praktisches Gäste-WC gewährleisten Komfort und Privatsphäre. Das Elternschlafzimmer im Obergeschoss verfügt über einen direkten Zugang zu einem En-suite-Bad und öffnet sich zu einem sonnigen Balkon mit tollem Blick auf den Teutoburger Wald – Ihr persönlicher



Rückzugsort für laue Sommerabende.

Der Spitzboden bietet zusätzliche Abstellfläche und ist über eine Einschubtreppe zu erreichen.

Im großzügigen und teilweise beheizten Keller ließe sich bei Bedarf wohnliche Nutzfläche schaffen, zum Beispiel ein separates Reich für Teenager, ein Home-Office, ein Gästeappartement oder Raum für Ihre Hobbys und Fitness.

Abgerundet wird dieses Angebot mit einer Garage und zwei Freiplätzen für Ihren Fuhrpark.

Alles in allem erwartet Sie hier ein großzügiges, familienfreundliches Domizil mit Wohlfühlcharakter und viel Platz für individuelle Wünsche.

Kann dies Ihr neues Zuhause werden? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe Ihrer Telefonnummer bearbeiten. Eine Besichtigung findet nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung statt. Sollten Sie hierzu noch Unterstützung benötigen, vermitteln wir Ihnen gerne den Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE.

Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Ausstattung und Details

### ALLES AUF EINEN BLICK

2003 Baujahr

ca. 550 m<sup>2</sup> Grundstück

ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche

6 Zimmer gesamt, davon 5 Schlafzimmer

große Küche mit Essplatz

lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit Erker und Zugang zum Garten

3 Bäder gesamt

Gäste-WC

Abstellräume

überdachte Terrasse

Balkon

Gartenhäuschen für Geräte

1 Garage

2 Stellplätze

Objektnummer: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Alles zum Standort

Dieses junge Einfamilienhaus 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: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 70.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

### 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: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## 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)