

Halle (Westf.) – Künsebeck

# Großzügiges Wohnhaus für die Familie | ca. 189 m<sup>2</sup> | tolle Wohnlage in Halle (Westf.) - Künsebeck

Objektnummer: 26220001



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

KAUFPREIS: 480.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 189,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 726 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

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

Objektnummer: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 26220001                  |
| Wohnfläche   | ca. 189,21 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1962                      |
| Stellplatz   | 2 x Garage                |

|                       |                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 480.000 EUR                                        |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                    |
| Zustand der Immobilie | modernisiert                                       |
| Bauweise              | Massiv                                             |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 126.30 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 16.12.2031     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1963              |

Objektnummer: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie



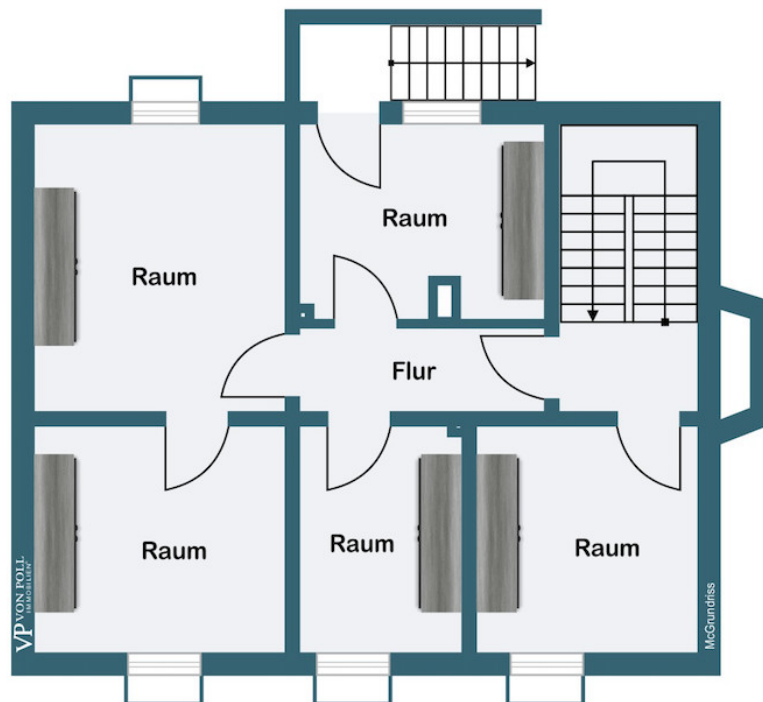
Objektnummer: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Die Immobilie



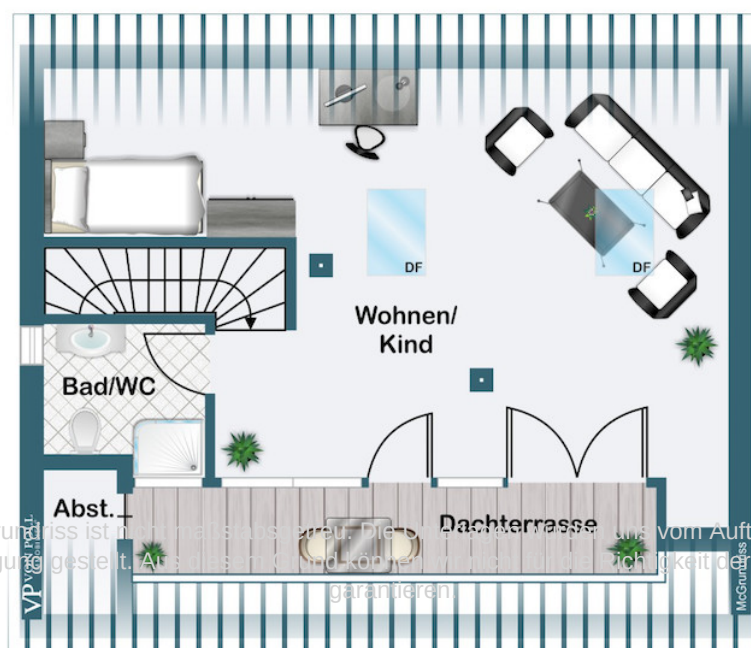
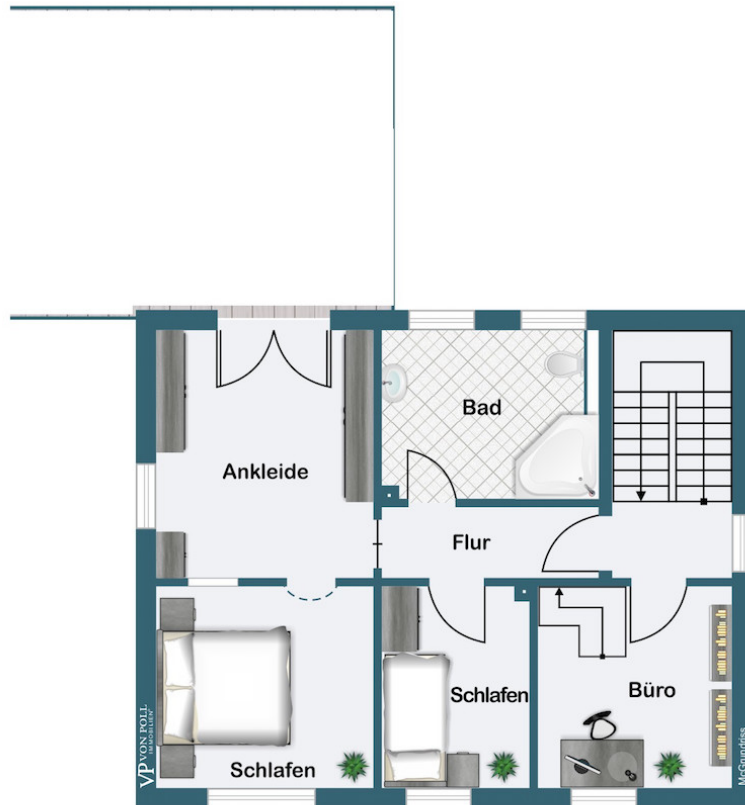
Objektnummer: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist ein Entwurfsskizze. Die Angaben sind vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Anhand dieser Skizze können wir Ihnen eine Vorstellung von der möglichen Gestaltung des Grundrisses geben. Wir übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Objektnummer: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam

Büro: 05201 - 15 88 02 1

PROVISIONSFREI | Großzügiges Wohnhaus für die Familie | ca. 189 m<sup>2</sup> | tolle Wohnlage in Halle (Westf.) - Künsebeck

Gut aufgeteilt stellt sich das freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahre 1962 dar und verfügt über UNENDLICHES Potenzial.

Wer Platz braucht, ruhig wohnen will und die ganze Familie um sich haben möchte, findet hier sein neues Zuhause.

Sie betreten dieses Objekt über das außergewöhnliche Treppenhaus. Das Erdgeschoss bietet Ihnen neben einem Tageslichtbad mit Dusche, ein Schlafzimmer, ein riesiges Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen und offener Einbauküche. Das Erdgeschoss wurde im Jahre 1988 großzügig erweitert. Von hier aus haben Sie mehrere Möglichkeiten, die angrenzenden Terrassen zu erreichen. 2010 wurde eine großzügige Glaskonstruktion im Innenhof angebracht, sodass Sie auch bei schlechtem Wetter draußen sitzen können.

Das Obergeschoss wurde mit dem originalen Dielenfußboden belassen und ausgiebig umgebaut. Hier befindet sich der private Bereich - ein großes romantisches Schlafzimmer mit Himmelbett und Kamin inklusive des begehbaren Kleiderschranks und dem stilvollen Masterbad mit Eckbadewanne.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss hat eine Größe von ca. 37,50 m<sup>2</sup> und wurde 2010 nachträglich ausgebaut. Hier findet sich ein gemütlicher Wohn-Schlafbereich mit offener Küche, ein modernes Tageslichtbad und einer großen Dachloggia mit schönem Blick über Künsebeck. Sämtlich energetische Maßnahmen wurden hier berücksichtigt.

DER GARTEN - ein Stück vom Paradies - Flora und Fauna bei Ihnen Zuhause

Das Grundstück, mit einer Größe von ca. 726 m<sup>2</sup> und altem Baumbestand, verspricht Ihnen ausgelassene und entspannte Tage. Genieße Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag die restliche Zeit des Tages in Ihrem eigenen Pool. Laden Sie Freunde zur selbstgemachten Pizza ein und feiern auf Ihrer riesigen Terrasse Feste. Abkühlung wird



Ihnen der Pool bringen, ein Spaß für Groß und Klein. Der Pizaofen ist ein absolutes Highlight. Oder genießen Sie einfach die Zeit mit Ihrer Familie. Erbauen Sie für Groß und Klein, was immer das Herz begehrt, und lassen Sie dieses wunderbare Haus Ihr neues Zuhause werden.

Im Kellergeschoss dieser Immobilie, befinden sich 4 Staukeller, der Heizungsraum und ein Waschkeller mit praktischer Kellertreppe nach draußen.

Der Anbau im Erdgeschoss wurde nicht unterkellert.

Zwei Garagen stehen dem Eigentümer dieser Immobilie zur Verfügung.

Sie mögen die Vorstellung, paradiesisch zu leben? Dann melden Sie sich bei uns, wir freuen uns auf Sie.

Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten und der Telefonnummer bearbeitet werden.

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: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Ausstattung und Details

- Grundstück ca. 726 m<sup>2</sup> mit einem Traumgarten und Pool
- gesamt 8 Zimmer, 3 Bäder
- mehrere überdachte Terrassen und Freisitze
- Studio im Dachgeschoss mit Loggia

### Erdgeschoss

- große offene Küche - Mittelpunkt für die Familie
- riesiger Essbereich für Familie und Freunde
- gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen
- 1 Schlafzimmer - praktisch für ein Mehrgenerationenwohnen
- Duschbad mit WC & Tageslicht
- Terrassenzugang
- Zugang zum Garten und zu mehreren überdachten und freien Plätzen
- zahlreiche Bepflanzungen, kleine angelegte Wege, Insektenfreundlich angelegt
- Dolce Vita mit Außenkamin / Pizzaofen für Selbstgemachtes
- Pool mit Holzdeck zur Erfrischung mit Spiel & Spaß

### Obergeschoss

- 4 Zimmer zur freien Auswahl, derzeit aufgeteilt in:
- 1 Schlafzimmer - offen gestaltet mit kleinem Wohnzimmer und Ofen
- Ankleidezimmer
- Büro / Kinder- oder Gästezimmer
- Familienbad mit Tageslicht

### Dachgeschoss

- Studiobereich
- wohnlich ausgebaut mit einem Wohn-Schlafbereich und einer Küche
- Duschbad mit Fenster
- Loggia

Das Baujahr des Gebäudes wurde aus der Bauakte entnommen, Haftung wird somit vollumfänglich ausgeschlossen.

Für Richtigkeit des Energieausweises wird keine Gewähr übernommen.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

**Objektnummer: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck**

## Alles zum Standort

Dieses attraktive Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen & gewachsenen Wohnsiedlung in Halle (Westfalen) – Künsebeck

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.

In Künsebeck befinden sich zwei Kindergärten. Zum einen die städtische Einrichtung für Kinder in der Hochstraße, zum anderen die evangelische Einrichtung in der Teutoburger Straße. Künsebeck beheimatet ebenso eine Grundschule

Objektnummer: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.12.2031.  
Endenergieverbrauch beträgt 126.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## 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)