

Halle (Westf.)

# Großzügige Hochparterre-Wohnung mit Balkon | ca. 88 m<sup>2</sup> | Zentrum Halle (Westf.)

Objektnummer: 26220027



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

**KAUFPREIS: 179.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 88 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

**Objektnummer: 26220027 - 33790 Halle (Westf.)**

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

Objektnummer: 26220027 - 33790 Halle (Westf.)

## Auf einen Blick

Objektnummer	26220027	Kaufpreis	179.000 EUR
Wohnfläche	ca. 88 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3.5	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	2	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1966	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26220027 - 33790 Halle (Westf.)

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	162.40 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.05.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	19665

Objektnummer: 26220027 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220027 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220027 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220027 - 33790 Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220027 - 33790 Halle (Westf.)

# Die Immobilie

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

---

**Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes**      Registriernummer: **NW-2028-006378722**      **3**

**Energieverbrauch**

Teilhausgasemissionen 56,4 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Energieverbrauch dieses Gebäudes  
**162,4 kWh/m<sup>2</sup>·a**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes  
**178,7 kWh/m<sup>2</sup>·a**

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes** [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **162,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Zeitraum		Energetischer <sup>1</sup>	Primärenergieverbrauch	Anteil Heizung	Anteil Warmwasser	Stromfaktor	
von	bis		[kWh]	[%]	[%]		
01.01.2021	31.12.2023	Hallo	1,10	20345	30136	218708	1,14

weitere Einträge in Anlage

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

Die modellhaft erstellten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizen mit Gebäude-Energetikum wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme versorgten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 75 bis 90 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Heizheizung zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala und spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (q<sub>ne</sub>) nach dem GEG, die zu größeren Werten führen, sind die Standardwerte des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes wird insbesondere wegen des Witterungsverlaufs und sich ändernder Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

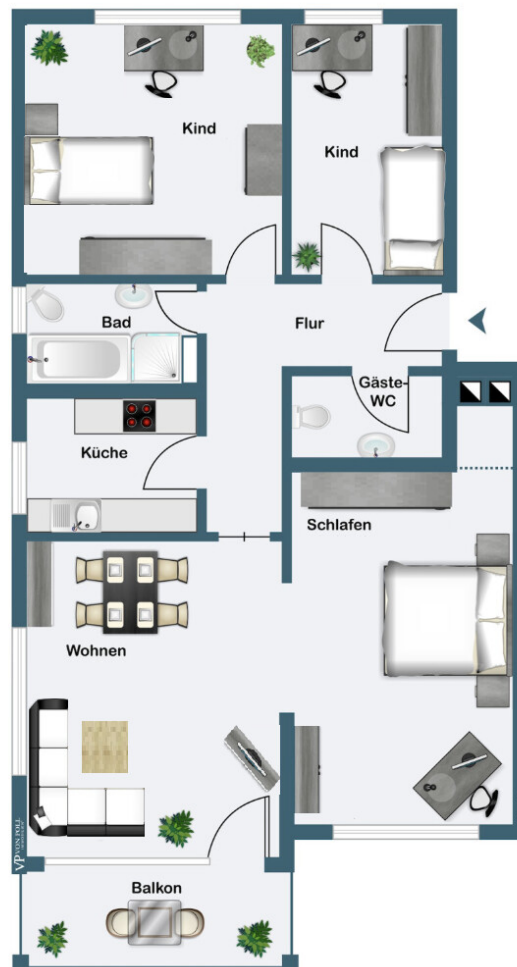
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegenüberlich nach Landesbaurechtliche Normen- oder Richtwerte in kWh  
<sup>3</sup> ENEC Gebäudemaß, WPI, Merkblatt Nr. 1

Insgesamt (Skala 0): Verbrauch 1,10



Objektnummer: 26220027 - 33790 Halle (Westf.)

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26220027 - 33790 Halle (Westf.)**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Jan-Phillip Adam & Philipp Schremmer

Büro: 05201 - 15 88 02 0

**Großzügige Hochparterre-Wohnung mit Balkon | ca. 88 m<sup>2</sup> | Zentrum Halle (Westf.) | Vermietet**

Diese charmante Wohnung im Hochparterre eines gepflegten 7-Familienhauses aus dem Baujahr 1966 liegt im Zentrum von Halle (Westf.).

Auf ca. 88 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein großzügiges Wohn-Esszimmer, das durch den Zugang zum schönen, südlich ausgerichteten Balkon besonders lichtdurchflutet wirkt.

Das gemütliche Schlafzimmer bietet Ihnen einen Rückzugsort für erholsame Nächte, während ein weiteres, flexibel nutzbares Zimmer - ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice - individuelle Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

In der separaten Küche lassen sich die täglichen Mahlzeiten bequem und in Ruhe zubereiten. Ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne gehört ebenfalls dazu. Abgerundet wird diese Wohnung durch das Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum. Die gute Raumaufteilung und die zentrale Lage machen dieses Zuhause zu einem idealen Ort.

Im Kellergeschoss befindet sich der gemeinschaftliche Wasch- und Trockenkeller sowie ein privater Staukeller.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können.

Eine Besichtigung ist nur mit einer Finanzierungsbestätigung möglich. Sollten Sie hierzu noch Unterstützung benötigen, stellen wir gern den Kontakt zu unseren Kollegen von VON POLL FINANCE her.

**Objektnummer: 26220027 - 33790 Halle (Westf.)**

## **Ausstattung und Details**

**Das dürfen Sie erwarten:**

**HOCHPARTERRE**

**Eingangsbereich mit Platz für Ihre Garderobe**

**Wohn-Essbereich mit Zugang zum Balkon**

**Balkon**

**3 Zimmer**

**Wohn- und Esszimmer**

**Elternschlafzimmer**

**Kinderzimmer/Gästezimmer/Büro**

**Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne**

**Gäste-WC**

**Vermietet seit: 01.08.2025**

**Nettokaltmiete: 850 €**

**SONSTIGE AUSSTATTUNG**

**1 privater Kellerraum**

**Waschküche (gemeinschaftlich)**

**Trockenraum (gemeinschaftlich)**

**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: 26220027 - 33790 Halle (Westf.)**

## **Alles zum Standort**

**Diese großzügige Eigentumswohnung 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: 26220027 - 33790 Halle (Westf.)**

## **Sonstige Angaben**

### **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: 26220027 - 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)**