

Halle (Westf.) - Künsebeck

Großzügiges Zuhause mit Doppelgarage, Sauna und Garten - ideal für Mehrgenerationen

Property ID: 26220020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 539.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 173,71 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 598 m²

Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

At a glance

Property ID	26220020	Purchase Price	539.000 EUR
Living Space	ca. 173,71 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Built-in kitchen
Year of construction	1999		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	92.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.06.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

The property



Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

The property



Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

The property



Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

The property



Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

The property



Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

The property



Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

The property



Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

The property



Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

The property



Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

A first impression

**Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam
Büro: 05201 - 15 88 02 1**

Großzügiges Zuhause mit Doppelgarage, Sauna und Garten - ideal für Mehrgenerationen

Dieses liebevoll gepflegte Ein- bis Zweifamilienhaus am Südhang in Halle-Künsebeck ist ein Ort, an dem Familienleben Raum gewinnt und kleine wie große Träume Wirklichkeit werden können. In einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage bietet das 1999 errichtete Haus mit ca. 174 m² Wohnfläche viel Platz für gemeinsame Stunden im großzügigen Wohn-Essbereich, unbeschwerte Spielnachmittage im pflegeleichten Garten und zahlreiche ruhige Rückzugsorte. Hier können Kinder barfuß durch den Garten laufen, Eltern Gäste empfangen und das Familienleben ganz selbstverständlich stattfinden.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer – also reichlich Raum für Familie, Gäste oder ein Home-Office. Zwei Tageslichtbäder, jeweils im Erd- und Obergeschoss, sorgen für Helligkeit und Komfort. Ergänzt wird dies durch ein weiteres Bad mit Dusche im Untergeschoss, das direkt an den Saunabereich angeschlossen ist. Ein praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss rundet die durchdachte Raumaufteilung ab.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Nutzungsmöglichkeit des Hauses: Durch das abgetrennte Treppenhaus sowie bereits vorbereitete Küchenanschlüsse im Dachgeschoss eignet sich die Immobilie ideal für zwei Generationen oder auch zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Im Spitzboden befindet sich zudem ein charmantes Atelier – derzeit über eine Einschubtreppe erreichbar – das sich hervorragend als Kreativraum, Spielzimmer oder zusätzlicher Gästebereich nutzen lässt.

Auf dem rund 598 m² großen Grundstück lädt eine sonnige Terrasse zum Verweilen ein, während der gepflegte Garten grüne Rückzugsorte für Kinder, Tiere und entspannte Stunden im Freien bietet. Das ansprechende und gepflegte Erscheinungsbild des Hauses ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne größeren Renovierungsaufwand – Sie müssen lediglich Ihren eigenen Stil einbringen.

Voll unterkellert eröffnet das Haus zahlreiche weitere Möglichkeiten: Ob Hobbyraum, Stauraum oder zusätzliches Ausbaupotenzial – hier lassen sich individuelle Wünsche problemlos realisieren.

Dieses Zuhause verbindet einen funktionalen Alltag mit warmen Wohnmomenten: eine solide Bausubstanz aus dem Jahr 1999, eine durchdachte Raumaufteilung und eine Lage, in der Kinder sicher aufwachsen und Familien wertvolle Erinnerungen schaffen können. Wenn Sie ein sofort bezugsfertiges Haus suchen, das Raum zum Leben, Spielen und Gestalten bietet, sollten Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen lassen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplätze auf der Hofeinfahrt.

Bezug nach Absprache

Wenn diese Immobilie Sie ebenso begeistert wie uns, freuen wir uns sehr darauf, Sie persönlich kennenzulernen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Anschrift und Angabe Ihrer Telefonnummer berücksichtigen können.

Besichtigungstermine vergeben wir ausschließlich bei Vorlage einer Finanzierungsbestätigung. Sollten Sie hierbei Unterstützung wünschen, stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Kollegen von VON POLL FINANCE her.

Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

Details of amenities

AUF EINEN BLICK

Großzügiges Zuhause mit Doppelgarage, Sauna und Garten - ideal für Mehrgenerationen - ankommen in Künsebeck

- **Baujahr 1999**
- **ca. 174 m² Wohnfläche**
- **insgesamt 6 Zimmer**
- **Doppelgarage mit direktem Zugang in den Keller**
- **großzügige Wohnküche**
- **helles Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse**
- **1 Schlafzimmer im Erdgeschoss**
- **Tageslichtbad mit Badewanne**
- **Gäste-WC**
- **4 Schlafzimmer im Obergeschoss**
- **davon ein Zimmer mit vorbereiteten Küchenanschlüssen**
- **Spitzboden, bereits wohnlich ausgebaut**
- **Zugang über Bodeneinschubtreppe**

Kellergeschoss:

- **Saunabereich mit Dusche und WC**
- **sehr großer Kellerraum - ideal für Hobby oder Fitness**
- **zusätzlicher Kellerraum als Vorrats- oder Abstellfläche**
- **praktischer Kellerausgang**

Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

All about the location

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.

Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

Other information

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Property ID: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com