

Halle (Westf.) – Künsebeck

# Charmantes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in Halle (Westf.) - Künsebeck

CODE DU BIEN: 25220085



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

PRIX D'ACHAT: 519.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 152,27 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 526 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220085
Surface habitable	ca. 152,27 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2001
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	519.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 85 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	26.01.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	129.40 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	2001



CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété





CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété





CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété





CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété





CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété





CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété





CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété





CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété





CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété





CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété





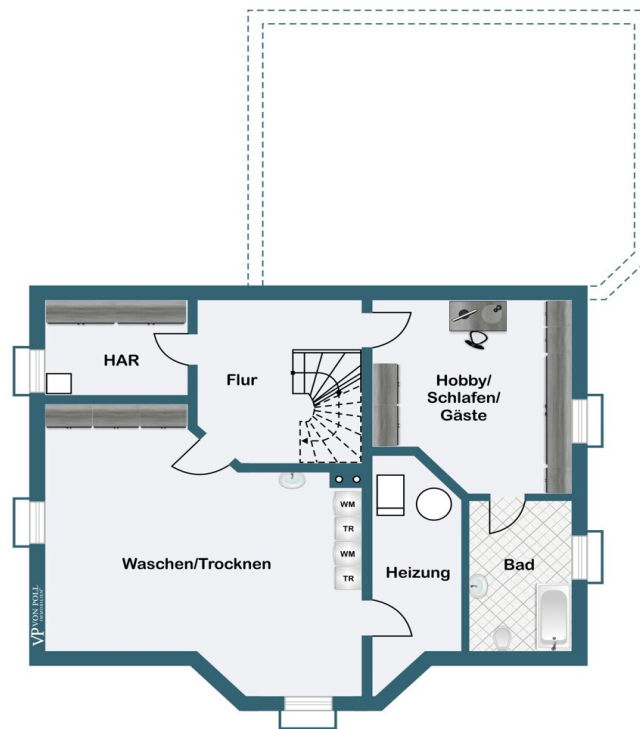
CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

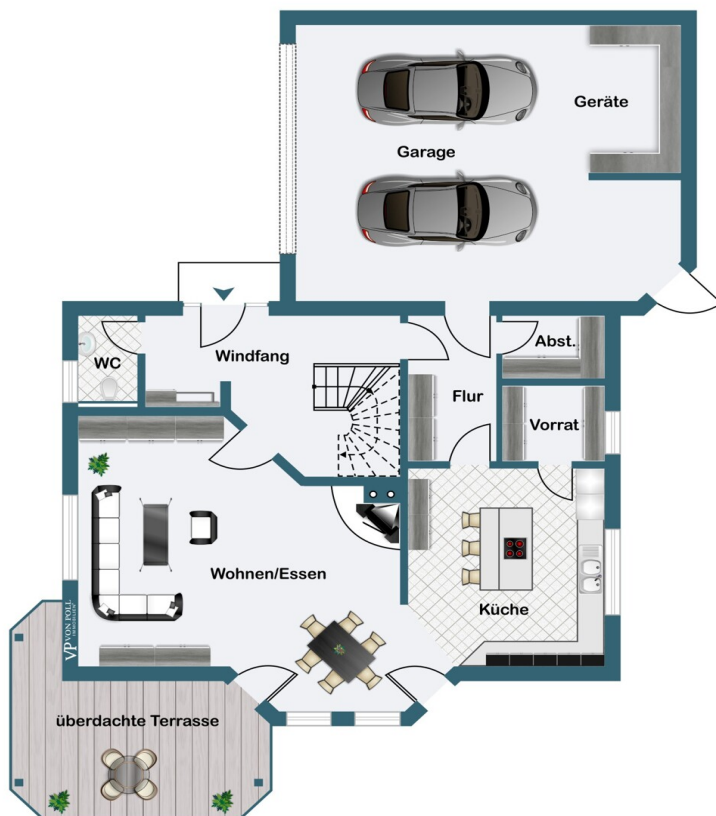
## La propriété

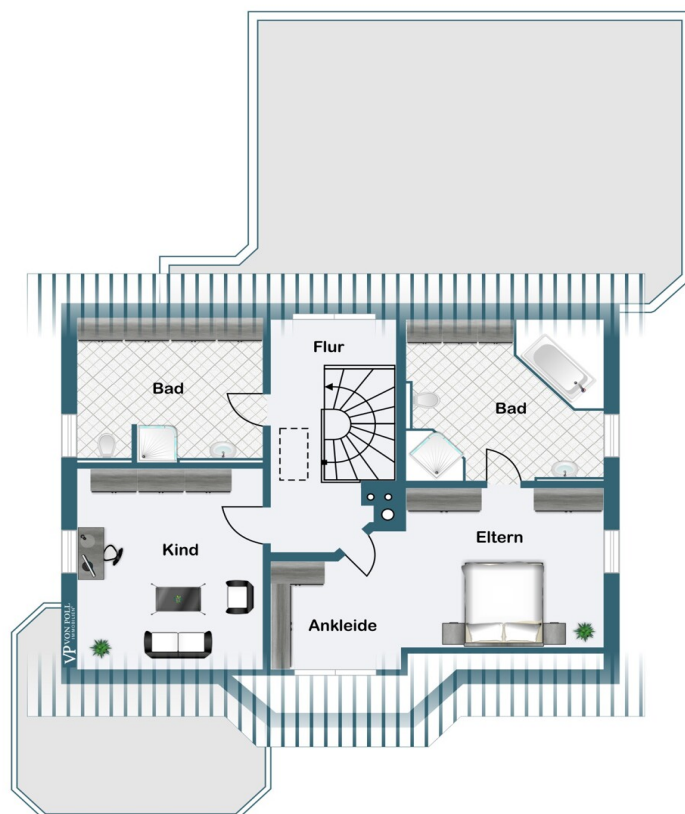


CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck**

## Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam

Tel.: 05201 - 15 880 20

Charmantes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in ruhiger Wohnlage von Halle-Künsebeck

Dieses schöne Einfamilienhaus ist ein Ort zum Ankommen, Durchatmen und Wohlfühlen. Auf einem 526 m<sup>2</sup> großen Grundstück gelegen, vereint das im Jahr 2001 errichtete Haus mit

ca. 152,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie zusätzlichen rund 85 m<sup>2</sup> Nutzfläche im voll unterkellerten Bereich Großzügigkeit, Komfort und eine durchdachte Architektur. Ein Zuhause, das Raum für Familienleben, Rückzug und gemeinsame Momente bietet.

Bereits beim Betreten empfängt ein separater Windfang Bewohner und Gäste. Das Erdgeschoss bildet das Herzstück des Hauses: Der großzügige Wohn-Essbereich mit Kamin schafft eine warme, einladende Atmosphäre und wird besonders an kühleren Tagen zum Mittelpunkt des Zusammenlebens. Große Terrassentüren öffnen den Raum zur überdachten Terrasse und in den liebevoll gestalteten Garten, der den Wohnbereich harmonisch ins Freie erweitert. Ein kleiner Bachlauf sowie die vollständig eingezäunte Grünfläche machen den Außenbereich zu einem idyllischen Rückzugsort und zu einem Paradies für Groß und Klein.

Die Küche mit Kochinsel ist optisch vom Wohnbereich getrennt, bleibt durch ihre offene Gestaltung jedoch kommunikativ und einladend – ideal für gemeinsames Kochen mit Familie und Freunden. Der angrenzende Vorratsraum sowie die separate Speisekammer sorgen für kurze Wege und eine angenehme Ordnung im Alltag. Fast das gesamte Erdgeschoss wird über eine Fußbodenheizung beheizt; im Wohnzimmer ergänzen zusätzliche Heizkörper das behagliche Wohngefühl. Ein Gäste-WC sowie der direkte Zugang zur Doppelgarage komplettieren diese Ebene auf praktische Weise.

Im Dachgeschoss finden alle Familienmitglieder ihren persönlichen Rückzugsort. Das Elternschlafzimmer überzeugt mit einer integrierten Ankleide und einem eigenen Bad mit Dusche und Eckbadewanne – ein privater Bereich zum Entspannen und Abschalten. Das Kinderzimmer verfügt ebenfalls über ein eigenes Duschbad und bietet damit ein hohes Maß an Privatsphäre. In den Bädern ist Fußbodenheizung installiert, die übrigen Räume

werden über Heizkörper beheizt. Besonders komfortabel zeigt sich der integrierte Wäscheabwurfschacht, der vom Dachgeschoss direkt in den Keller führt und den Alltag spürbar erleichtert.

Das Untergeschoss bietet deutlich mehr als klassischen Stauraum. Mehrere geflieste und beheizte Räume, ein großzügiger Wasch- und Trockenraum sowie ein wohnlich ausgebauter Raum, der ehemals als Kinderzimmer genutzt wurde, eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Hobby, Homeoffice, Gäste oder heranwachsende Familienmitglieder. Ein weiteres Badezimmer ist bereits vorbereitet und muss lediglich noch mit Sanitärobjekten ausgestattet werden.

Auch technisch überzeugt das Haus durch seine solide und langlebige Bauweise. Die vollständig verklinkerte Fassade ist besonders pflegeleicht. Die Gastherme wurde im Jahr 2024 erneuert. Ein eigener Brunnen versorgt den Garten kostengünstig mit Wasser.

Das im Haus verbaute BUS-System wird herstellerseitig nicht mehr weitergeführt, sodass perspektivisch ein Umbau auf ein neues System oder alternativ auf eine konventionelle Schalterlösung eingeplant werden sollte.

Könnte das Ihr neues Zuhause werden? Dann freuen wir uns über Ihre schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung benötigen, stellen wir gern Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Détails des commodités

### AUF EINEN BLICK

Charmantes Einfamilienhaus mit Doppelgarage in ruhiger Wohnlage von Halle-Künsebeck

Baujahr 2001

Grundstück ca. 526 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 152 m<sup>2</sup>

Nutzfläche im Keller ca. 85 m<sup>2</sup>

Einbauküche mit Kochinsel

Toller Kamin

Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Bädern

Elektrische Jalousien

Wäscheabwurfschacht

Brunnen für Gartenbewässerung

5 Zimmer gesamt plus Zimmer im Kellergeschoss

3 Bäder

Vorrats- und Speisekammer

überdachte Terrasse

Doppelgarage

weitere Freiplätze in der Einfahrt

voll unterkellert

Gasheizung aus dem Jahr 2024

Eingezäuntes Grundstück mit Bachlauf

**CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.1.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 129.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.  
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.

**CODE DU BIEN: 25220085 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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