

Halle (Westf.)

Ein Zuhause mit Perspektive - Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Zentrums- lage | Halle (Westf.)

CODE DU BIEN: 26220013



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 497.500 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 210 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 978 m²

CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

- 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: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26220013	Prix d'achat	497.500 EUR
Surface habitable	ca. 210 m²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2022
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Modernisé
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1934	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée
Place de stationnement	2 x Garage		

CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	106.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.09.2035	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1966

CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

La propriété



CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

La propriété



CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

La propriété



CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

La propriété



CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

La propriété



CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

La propriété



CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

La propriété



CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

La propriété



CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

La propriété



CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

La propriété



CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

La propriété



CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

La propriété



CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

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: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam

Büro: 05201 - 15 88 02 1

Ein Zuhause mit Perspektive – Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Zentrumslage | Halle (Westf.)

In begehrter, dennoch angenehm ruhiger Lage erwartet Sie dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 210 m² auf einem weitläufigen Grundstück von rund 978 m².

Die Immobilie eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als großzügiges Familiendomizil mit viel Platz zur persönlichen Entfaltung.

Durchdachtes Wohnkonzept mit Komfort:

Über das in den Jahren 2002–2004 angebaute Treppenhaus betreten Sie das Haus und erreichen die beiden Wohneinheiten.

Erdgeschosswohnung – familienfreundlich und lichtdurchflutet: hier haben wir zum Schutz der Mieter ausschließlich KI-Bilder verwendet.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer klar strukturierten, durchdachten Raumaufteilung:

- vier gut geschnittene Zimmer aufgeteilt in einer separaten Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Elternschlafzimmer und Kinderzimmer. das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche rundet die Etage ab.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Südterrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder sonnige Frühstücksmomente mit Blick in den Garten.

Wohnung in der 1. Etage – flexibel nutzbar und sofort verfügbar:

Über das Treppenhaus gelangen Sie in die Dachgeschosswohnung. Diese Einheit steht bereits leer und ist somit kurzfristig verfügbar – ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung. Der Grundriss entspricht nahezu dem des Erdgeschosses und bietet ebenfalls vielseitige

Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Ein weiteres Highlight ist die großzügige Dachterrasse auf der Garage, erreichbar über die Diele. Sie bietet einen geschützten Außenbereich mit viel Platz für individuelle Gestaltungsideen – perfekt für sonnige Stunden in privater Atmosphäre.

Der Spitzboden ist über eine Bodeneinschubtreppe im Treppenhaus erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum.

Im Kellergeschoss stehen weitere Abstellräume, ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie der Heizungskeller mit einer modernen Heizungsanlage aus dem Jahr 2022 zur Verfügung.

Über einen separaten Flurbereich gelangen Sie direkt in den Garten – eine grüne Oase mitten in Halle (Westf.).

Jede Wohneinheit verfügt zudem über eine eigene Garage.

Sie möchten mehr Informationen? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin.

Nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der TELEFONNUMMER können bearbeitet werden.

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

CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

Détails des commodités

ALLES AUF EINEN BLICK

Ein Zuhause mit Perspektive – Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Zentrumslage | Halle (Westf.)

- modernisiertes / teilweise saniertes Zweifamilienhaus
 - 1934 Baujahr, 1968 Erweiterungsanbau und Doppelgarage, 2002–2004 Umbau Treppenhaus / Sanierung des Hauses
 - ca. 978 m² Grundstück
 - ca. 210 m² Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Wohneinheiten
 - 8 Zimmer gesamt
 - 4 Schlafzimmer gesamt
 - 2 Esszimmer gesamt
 - 2 Wohnzimmer gesamt
 - 2 Küchen gesamt (Einbauküche im Dachgeschoss)
 - 2 Badezimmer (2002–2004 saniert)
 - 1 Gäste-WC (Wohnung Dachgeschoss)
 - Terrasse
 - Dachterrasse
 - Teilkeller mit 3 Abstellräumen, gemeinschaftlichem Waschkeller und Heizungsraum
 - 2 Garagen
 - 1934 errichtet als kleines Zweifamilienhaus mit offenem Treppenhaus (ca. 65 m² je Etage)
 - 1965/1968 Erweiterungsanbau zu einem Zweifamilienhaus (ca. 105 m² je Etage), jedoch weiterhin mit offenem Treppenhaus
 - Umstellung von Kohle- auf Öl-Zentralheizung; Errichtung von 2 Garagen
 - 2002/2004: komplette Sanierung und Renovierung mit Anbau eines zentralen Treppenhauses vom Keller über Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss für zwei abgeschlossene Wohneinheiten
 - Spitzboden über Bodeneinschubtreppe im Treppenhaus erreichbar – nicht ausgebaut / Kaltdach
 - Umstellung der Heizungsanlage von Öl- auf Gas-Zentralheizung
 - Erneuerung der Elektrik
 - Erneuerung der Sanitärinstallation und Trinkwasserleitungen
 - Isolierung der Gebäudeaußenhaut durch Wärmedämmverbundsystem (10 cm, 6 cm Sockel)
 - Austausch der Fenster durch Kunststoff-Doppelverglasung
 - 2022: Erneuerung der Gas-Zentralheizung und des Warmwasserboilers
- Aus Diskretionsgründen gegenüber der Mietpartei im Erdgeschoss werden wir nur KI-Bilder zeigen.

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.

CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

Tout sur l'emplacement

Dieses attraktive Wohnhaus 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.

CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

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

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

www.von-poll.com