Halle (Westf.)

# Gemütliche Doppelhaushälfte in kinderfreundlicher Wohnlage mit Garage von Halle (Westf.)

***??????? ????????: 25220023***

**???? ??????: 298.500 EUR • ?????????: ca. 113 m² • ???????: 5.5 • ?????? ???: 441 m²**

**??????? ????????: 25220023 - 33790 Halle (Westf.)**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

**??????? ????????: 25220023 - 33790 Halle (Westf.)**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25220023 |
| ????????? | ca. 113 m² |
| ????? ?????? | ??????????? ????? |
| ??????? | 5.5 |
| ????????? ??? ???????? | 3 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1975 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 298.500 EUR |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 25220023 - 33790 Halle (Westf.)**

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 09.04.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 145.20 kWh/m²a |
| ????????? ??????????? ???????? | E |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1975 |

**??????? ????????: 25220023 - 33790 Halle (Westf.)**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25220023 - 33790 Halle (Westf.)**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25220023 - 33790 Halle (Westf.)**

# ?? ???????

??????? ????????: 25220023 - 33790 Halle (Westf.)

# ?? ???????

**??????? ????????: 25220023 - 33790 Halle (Westf.)**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25220023 - 33790 Halle (Westf.)**

# ??? ????? ????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Jan-Phillip Adam & Philipp Schremmer
Büro: 05201 - 15 88 02 0

Gemütliche Doppelhaushälfte in kinderfreundlicher Wohnlage mit Garage von Halle (Westf.)

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, ein kleines Raumwunder nimmt Sie in Empfang. Diese einladende Doppelhaushälfte überzeugt durch die perfekte Kombination aus praktischem Wohnraum und einer angenehmen Umgebung, die ideal für Familien ist.

Das Grundstück erstreckt sich über ca. 441 m² und bietet mit seinem Garten ausreichend Platz für Kinder zum Spielen sowie für gemeinsame Stunden im Freien mit der Familie und Ihren Freunden. Die Wohnfläche von ca. 113 m² ist optimal aufgeteilt.

Im Inneren des Hauses erwartet Sie eine Küche, sowie ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront, die einen tollen Blick in den Garten ermöglicht und somit zum Verweilen einlädt. Das angrenzende Esszimmer mit Kamin und Zugang zum Wintergarten ist durch eine praktische Flügeltür mit dem Wohnzimmer verbunden. Ein Gäste-WC komplettiert das Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss finden Sie das Elternschlafzimmer, das über einen Zugang zur Dachterrasse verfügt. Hier können Sie den Tag entspannt ausklingen lassen. Zwei weitere, kleinere Zimmer eignen sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice. Das Bad verfügt über Tageslicht und eine Badewanne.

Für zusätzlichen Stauraum sorgt der Spitzboden, der vielseitig nutzbar ist. Die Kellerräume vervollständigen das Angebot. Durch die Kellerausgangstreppe können Sie direkt nach getaner Gartenarbeit sich in Ihrer Kellerdusche säubern, um den Schmutz nicht in den Wohnraum zu tragen.

Planen Sie ihren Traumgarten, der dann keine Wünsche mehr offen lässt. Neben der Terrasse und dem Garten bietet die Immobilie eine Garage mit elektronischem Sektionaltor.

Dieses Haus liegt in einer ruhigen und kinderfreundlichen Wohngegend. Die

Nachbarschaft bietet eine angenehme Atmosphäre, in der sich Familien sofort wohlfühlen. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote sind bequem zu erreichen und machen das Leben hier besonders angenehm.

Gestalten Sie sich Ihr neues Zuhause und schaffen Sie für sich und Ihre Familie eine ideale Grundlage für ein harmonisches und komfortables Leben.

Sie haben genug Vorstellungsvermögen dieses Haus in Ihren Wohntraum umzubauen, zu verschönern und mit liebevollen Details zu bestücken - wir freuen uns auf Sie.

Bezugsfrei ab sofort.

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

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

**??????? ????????: 25220023 - 33790 Halle (Westf.)**

# ????????????? ??? ???????

Das dürfen Sie erwarten:
- familienfreundliche Wohnlage
- ca. 441 m² großes Grundstück mit Garten
- ca. 113 m² gut aufgeteilte Wohnfläche
- insgesamt 5,5 Zimmer
- Wintergarten mit süd-östlicher Ausrichtung
- Garage mit elektrischem Tor
- großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe
- Einbauküche mit E-Geräten
- Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Zugang zur Terrasse
- Esszimmer mit Kamin, Zugang zum Wintergarten und Flügeltür zum Wohnzimmer
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Elternschlafzimmer mit Dachterrassenzugang
- 2 Räume zur freien Verfügung, Kinderzimmer, Gästebereich oder Homeoffice
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Spitzboden mit weiterer Staufläche
- verschiedene Kellerräume, ein Kellerraum mit Dusche und WC
- Kellerausgangstreppe

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.

**??????? ????????: 25220023 - 33790 Halle (Westf.)**

# ??? ??? ??? ?????????

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen & gewachsenen Wohnsiedlung mitten in 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, Wald & Wiesen bieten in unmittelbarer Nähe ein paradiesisches Freizeitangebot.

**??????? ????????: 25220023 - 33790 Halle (Westf.)**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.4.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 145.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

## 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.

**??????? ????????: 25220023 - 33790 Halle (Westf.)**

# ?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)
Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0
E-Mail: halle.westfalen@von-poll.com

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com