

Halle (Westf.)

# Ein Zuhause mit Perspektive – Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Zentrums Lage | Halle (Westf.)

Αριθμός ακινήτου: 26220013



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

ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 497.500 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 210 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 8 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 978 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26220013	Τιμή αγοράς	497.500 EUR
Επιφάνεια	ca. 210 m <sup>2</sup>	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή	Έτος ανακαίνισης	2022
Δωμάτια	8	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Κατάσταση του ακινήτου	4	Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Κήπος
τουαλέτα	2		
Έτος κατασκευής	1934		
Χώρος στάθμευσης	2 x Γκαράζ		

Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	106.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	18.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	D
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1966

Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Το ακίνητο



**Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

## Μια πρώτη εντύπωση

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 empfängt Sie dieses gepflegte  
Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen  
Grundstück von rund 978 m<sup>2</sup>. Die Immobilie bietet zahlreiche Nutzungsvarianten  
und eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus  
Eigennutzung und Vermietung oder als großräumiges Familiendomizil, das Raum  
für individuelle Lebensentwürfe lässt.

Der Zugang erfolgt über das in den Jahren 2002–2004 angebaute Treppenhaus,  
von dem aus beide Wohneinheiten erschlossen werden. Die Erdgeschosswohnung  
besticht durch eine klare und funktionale Raumaufteilung: vier gut proportionierte  
Zimmer, eine separate Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche  
schaffen ein behagliches Wohngefühl. Das offene Wohn-Esszimmer bildet den  
zentralen Treffpunkt für gemeinsame Stunden; von hier gelangen Sie direkt auf die  
großzügige Südterrasse, die zum Verweilen, gemeinsamen Essen im Freien oder  
entspannten Spielen der Kinder einlädt.

Die Dachgeschosswohnung ist flexibel nutzbar und zurzeit leerstehend, sodass ein  
kurzfristiger Einzug oder eine zügige Neuvermietung möglich ist. Der Grundriss  
entspricht weitgehend dem Erdgeschoss und eröffnet ähnliche  
Gestaltungsmöglichkeiten; ein zusätzliches Gäste-WC erhöht den Komfort. Eine

private Dachterrasse oberhalb der Garage erweitert die Wohnqualität um einen geschützten Außenbereich, der sich hervorragend für ruhige Sonnenstunden oder als Spiel- und Rückzugszone eignet.

Der Außenbereich verfügt über enormes Gestaltungspotenzial: der Garten bietet vielfältige Flächen für Spiel, Anbau und Freizeitgestaltung und lässt sich gerade mit Kindern kreativ ausbauen. Ob Spielhaus, Gemüsegarten oder uneinsehbare Liegeflächen - dieser grüne Rückzugsort eröffnet viele Optionen zur persönlichen Nutzung und Aufwertung.

Praktisch ergänzt wird das Angebot durch einen Spitzboden, der über eine Bodeneinschubtreppe erreichbar ist und zusätzlichen Stauraum schafft, sowie durch das Kellergeschoss mit weiteren Abstellräumen, einem gemeinschaftlichen Waschkeller und dem Heizungskeller mit einer modernen Heizungsanlage aus dem Jahr 2022. Jeder Wohneinheit ist eine eigene Garage zugeordnet; ein separater Flurbereich führt direkt in den Garten.

Wenn Sie interessiert sind, vereinbaren wir gerne einen Besichtigungstermin. Bitte beachten Sie, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse sowie Angabe der Telefonnummer bearbeiten können. Eine Besichtigung ist zudem nur mit einer Finanzierungsbestätigung möglich; falls Sie hierbei Unterstützung wünschen, vermitteln wir Ihnen gern den Kontakt zu unseren Kolleginnen und Kollegen von der VON POLL FINANCE.

**Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

### ALLES AUF EINEN BLICK

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

- 1934 Baujahr, 1968 Erweiterungsanbau und Doppelgarage, 2002–2004 Umbau Treppenhaus / Sanierung des Hauses
- ca. 978 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 210 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> je Etage)
- 1965/1968 Erweiterungsanbau zu einem Zweifamilienhaus (ca. 105 m<sup>2</sup> 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
- Erdgeschosswohnung seit 13 Jahren vermietet.

Aus Diskretionsgründen gegenüber der Mietpartei im Erdgeschoss werden keine Innenaufnahmen der Wohnung veröffentlicht.

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

## Άλλες πληροφορίες

### 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

Immobilienpezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Αριθμός ακινήτου: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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