

Halle (Westf.) – Hessel

# PROVISIONSFREI | Modernisiertes EFH in Halle | Garage | ca. 20 m<sup>2</sup> ausgebauter Dachboden | tolles Grundstück

VP azonosító: 23220022



VÉTELÁR: 385.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 129 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 793 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

## Áttekintés

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| VP azonosító             | 23220022                                |
| Hasznos lakótér          | ca. 129 m²                              |
| Tető formája             | Nyeregtető                              |
| AZ INGATLAN<br>ELÉRHETŐ  | megállapodás szerint                    |
| Szobák                   | 4                                       |
| Hálósobák                | 3                                       |
| FÜRDŐSZOBÁK              | 1                                       |
| ÉPÍTÉS ÉVE               | 1970                                    |
| PARKOLÁSI<br>LEHETŐSÉGEK | 2 x Felső<br>parkolóhely, 1 x<br>Garázs |

|                             |                                                                                           |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 385.000 EUR                                                                               |
| Ház                         | Családi ház                                                                               |
| Modernizálás /<br>Felújítás | 2021                                                                                      |
| AZ INGATLAN<br>ÁLLAPOTA     | Korszerűsített                                                                            |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                                   |
| Hasznos terület             | ca. 20 m²                                                                                 |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kandalló, Kert /<br>közös használat,<br>Beépített konyha,<br>Erkély |

VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |            |
|---------------------------------------------------|------------|
| Fűtési rendszer                                   | Tűzhely    |
| Energiaforrás                                     | OEL        |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 09.05.2033 |
| Energiaforrás                                     | Olaj       |

|                                                                  |                            |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energetikai<br>tanúsítvány |
| Teljes energiaigény                                              | 234.00 kWh/m²a             |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | G                          |

VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Az ingatlan





VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Az ingatlan



VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Az ingatlan





VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Az ingatlan





VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Az ingatlan



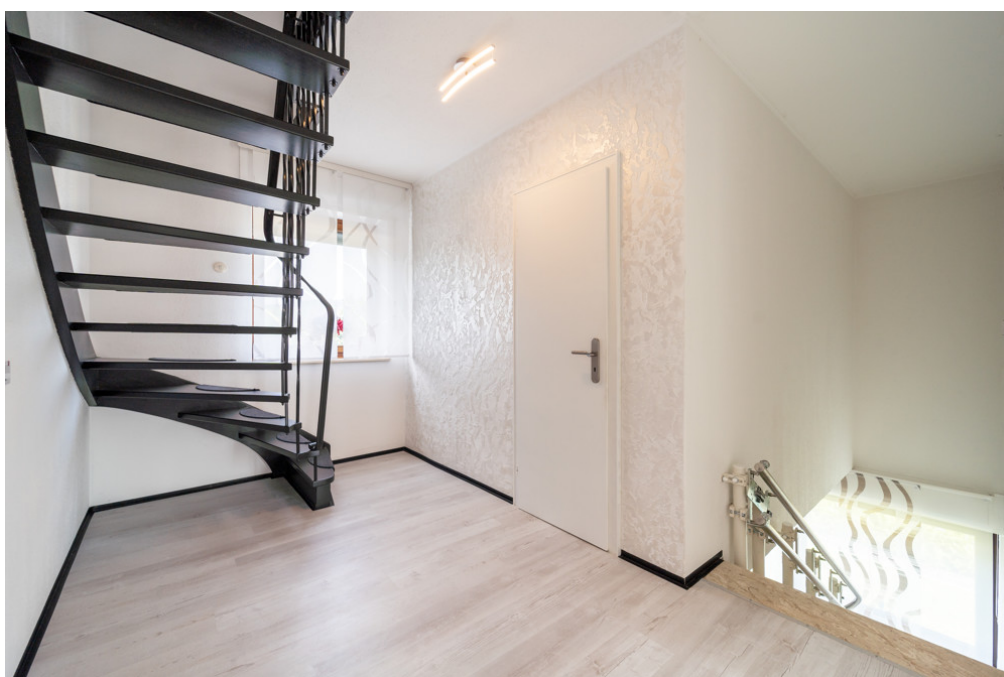
VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesselrn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Az ingatlan





VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Az ingatlan





VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseltn

## Az ingatlan



VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseltn

## Az ingatlan





VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Az ingatlan



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: 234,0 kWh/(m²·a) Registriernummer: NW-2023-004539819 2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen: 73,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 234,0 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 298,3 kWh/(m²·a)

Arbeitsleistung gemäß GEG:

Endenergiebedarf: 234,0 kWh/(m²·a) Anforderungsgrenze: 100,0 kWh/(m²·a)

Arbeitsleistung: 0,0 kWh/(m²·a) Anforderungsgrenze: 0,0 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): 234,0 kWh/(m²·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 4 GEG:

Art: \_\_\_\_\_ Anteil der Primärenergie: \_\_\_\_\_

Summe: \_\_\_\_\_

**Maßnahmen zur Einsparung**

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 4 GEG sind:

☐ Die Anforderungen nach § 10 Absatz 2 Nummer 4 GEG sind vollständig erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 10 Absatz 2 Nummer 4 GEG sind teilweise erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 10 Absatz 2 Nummer 4 GEG sind nicht erfüllt.

**Vergleichswerte Endenergie**

Das GEG beschreibt die Berechnung des Energiebedarfs unter Berücksichtigung der verschiedenen Energiequellen und der verschiedenen Gebäudetypen.

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG beschreibt die Berechnung des Energiebedarfs unter Berücksichtigung der verschiedenen Energiequellen und der verschiedenen Gebäudetypen.



VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseltn

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln**

## Az els? benyomás

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Philipp Schremmer Tel.: 05201 - 15 88 02 1 Mobil: 0162 - 71 80 02 4 PROVISIONSFREI|Modernisiertes EFH in Halle |Garage |ca. 20 m² ausgebauter Dachboden|tolles Grundstück Das modernisierte Einfamilienhaus in Halle (Westf.) ist ein Raum- und Platzwunder. Auf insgesamt 4 Zimmern plus ca. 20 m² ausgebauter Nutzfläche im Dachgeschoss findet jeder seinen Platz. Ein geräumiger Keller könnte ebenfalls zur wohnlichen Nutzung hergerichtet werden. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche mit E-Geräten und Kücheninsel - das schnelle Frühstück am Morgen ist schnell hergerichtet. Das Wohn-Esszimmer schließt sich direkt an, alles ist offen gestaltet und man hat ein großzügiges Raumgefühl. Der Kamin verspricht heimelige Stunden in der kälteren Jahreszeit. Ein Esstisch darf nicht fehlen: genügend Platz, um gesellige Stunden mit Familie und Freunden zu verbringen. Lichtdurchflutet stellt sich der Wohn- und Essbereich dar und führt Sie in den Garten. Auf Ihrer überdachten Terrasse genießen Sie beschattet die heißen Sommer. Der Außenbereich ist sehr pflegeleicht gestaltet, sodass Ihnen ein Roboter das Rasenmähen abnehmen kann, oder anders: Sie lassen Ihrer Fantasie freien Lauf und erschaffen sich Ihr eigenes Paradies. Abgerundet wird diese Etage mit dem Tageslicht-Gäste-WC. In das Obergeschoss gelangt man über die massive Natursteintreppe, die bereits eine Vorrichtung für einen Lift beinhaltet. Oben angekommen, finden Sie 3 weitere Schlafzimmer zur individuellen Nutzung. Zwei haben einen Zugang zum Balkon. Die ersten Minuten des Tages mit einer guten Tasse Kaffee gemütlich auf Ihrem Balkon beginnen – hört sich das gut an? Ein Highlight dieser Liegenschaft ist ohne Zweifel der bereits ausgebauter Dachboden. Viel Fläche für Ihre Ideen – lassen Sie sich überraschen. Des Weiteren gibt es eine Garage und mehrere Stellplätze auf der Hofeinfahrt. Ein schönes Gerätehaus vervollständigt Ihren Garten. Alles in allem zeigen wir Ihnen eine sehr gepflegte und modernisierte Immobilie – machen Sie sie zu Ihrem neuen Zuhause. Ihnen gefällt, was Sie sehen? Uns auch. Über Ihre Anfragen freuen wir uns, wenn dies mit vollständigen Kontaktdaten geschieht. Anfragen können von uns nur bearbeitet werden, wenn uns vollständige Kontaktdaten mit Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer übermittelt 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.

**VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel**

## Részletes felszereltség

Das dürfen Sie erwarten:

- großes Hofgelände zum Parken und Wenden mit Garage
- mehrere Freiplätze auf der Hofeinfahrt
- überdachter Eingangsbereich mit Zugang zum Garten
- modernisiertes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1970
- Grundstücksgröße ca. 793 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche 129 m<sup>2</sup> + ca. 20 m<sup>2</sup> ausgebaute wohnlich Nutzfläche im Dachgeschoss
- 4 Zimmer gesamt + 1 Dachbodenzimmer
- 3 Schlafzimmer
- offen gestaltetes Erdgeschoss mit Küche und dem Wohn-Essbereich
- Zugang zum Außenbereich
- gemütlicher Kaminofen mit Sichtscheibe
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslicht-Familienbad mit Badewanne und Dusche
- schöne überdachte Terrasse
- Treppenlift
- Balkon, Zugang über zwei Schlafzimmer
- große Rasenfreiflächen zur eigenen Gestaltung
- pflegeleicht angelegter Garten mit Gerätehaus
- großer Kellergrundriss



**VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln**

## Minden a helyszínr?!

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen & gewachsenen Wohnsiedlung im Stadtteil Halle - Hesseln. 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. Zur Stadt Halle (Westf.) gehören folgende Stadtteile (Hesseln, Bokel, Ascheloh, Kölkebeck, Hörste, Künsebeck etc.).

VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesselrn

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.5.2033. Endenergiebedarf beträgt 234.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

VP azonosító: 23220022 - 33790 Halle (Westf.) – Hesselrn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3 Gütersloh  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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