

Halle (Westf.) – Gartnisch

Tanto spazio in un'ottima posizione! Moderna casa indipendente per una famiglia numerosa | Halle (Westf.) - Gartnisch

Codice oggetto: 25220037

RESERVIERT



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 570.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 208 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 550 m²

Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25220037
Superficie netta	ca. 208 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	2003
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	570.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	70.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.06.2035	Classe di efficienza energetica	B
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2003

Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

La proprietà



Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

La proprietà



Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

La proprietà



Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

La proprietà



Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

La proprietà



Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

La proprietà



Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

La proprietà



Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

La proprietà



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2025-005780320 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 16,9 kg CO₂-Äquivalent (m² a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 79,3 kWh/(m² a)

79,3 kWh/(m² a)

77,4 kWh/(m² a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 70,3 kWh/(m² a)

Verbrauchsverfassung - Heizung und Warmwasser

Datum	von	bis	Energieklasse ¹	Primärenergie Verbrauch [kWh]	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klima- faktor
01.01.2022	01.12.2024		Erläut. E	1,10	4700	1536	3216	1,20

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie²

Die Modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, die in einem Wärme- für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt sind. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme versorgten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch an den vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte des Daten sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Nutzfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeübergangs und auch anderen Nutzungsfaktoren vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegenübergestellt durch Lastenheftauszüge, Wärme- oder Kälteverbrauchs in kWh
³ ENE, Endenergieverbrauch, kWh
Hilfsmittel: Software zur Verbrauchsanalyse 5.1.0

Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

La proprietà



Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Una prima impressione

Questa proprietà vi è presentata da: Sig. Luca Böckstiegel e Jan-Phillip Adam Ufficio: +49 5201 15 88 02 0 Tanto spazio in un'ottima posizione! Moderna casa indipendente per una famiglia numerosa | Halle (Westf.) - Gartnisch Benvenuti nel vostro nuovo e accogliente rifugio! In un quartiere consolidato, particolarmente adatto alle famiglie, a pochi minuti a piedi da scuole, asili e asili nido, troverete il posto perfetto in cui vivere. Costruita nel 2003 con solidi metodi di costruzione, questa casa offre circa 208 m² di superficie abitabile su un terreno soleggiato di circa 550 m², offrendo ampio spazio per tutta la famiglia. Entrando, sarete accolti da un vestibolo con spazio per il vostro guardaroba. Un ampio corridoio open space conduce alle stanze al piano terra. La luminosa zona soggiorno-pranzo con vetrata è inondata di luce naturale e crea un'atmosfera accogliente per serate rilassanti o incontri conviviali: in estate, la terrazza coperta diventa il vostro secondo soggiorno. La cucina, con ampio spazio per la zona pranzo, vi invita a preparare pasti veloci, freschi e pronti da servire, ideali per le riunioni di famiglia quotidiane. Dalla zona giorno si accede direttamente alla terrazza coperta, perfetta per rilassarsi con qualsiasi tempo. Il giardino offre ampio spazio per tutte le età: per giocare, fare barbecue, intrattenere gli ospiti o semplicemente rilassarsi. Qui, attrezzature da gioco, mobili da salotto e aiuole colorate trovano armoniosamente posto. Sono disponibili sei stanze utilizzabili individualmente, cinque delle quali sono perfettamente adatte come camere da letto. Tre bagni e un comodo WC per gli ospiti garantiscono comfort e privacy. La camera da letto principale al piano superiore ha accesso diretto a un bagno privato e si apre su un balcone soleggiato con vista mozzafiato sulla Foresta di Teutoburgo: il vostro rifugio personale per le miti serate estive. La mansarda offre ulteriore spazio di archiviazione ed è accessibile tramite una scala retrattile. L'ampio seminterrato, parzialmente riscaldato, può essere convertito in ulteriore spazio abitabile, ad esempio in una zona separata per i ragazzi, uno studio, un appartamento per gli ospiti o una stanza per i vostri hobby e la palestra. L'offerta è completata da un garage e due posti auto per i vostri veicoli. Nel complesso, potete aspettarvi una casa spaziosa e adatta alle famiglie, con un'atmosfera confortevole e tanto spazio per le vostre esigenze individuali. Potrebbe essere la vostra nuova casa? Attendiamo con ansia la vostra richiesta! Vi preghiamo di comprendere che possiamo elaborare solo richieste scritte che includano il vostro indirizzo completo e un numero di telefono. Le visite si terranno solo previa presentazione della prova di finanziamento. Se avete bisogno di assistenza, saremo lieti di mettervi in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE.

Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Dettagli dei servizi

ALLES AUF EINEN BLICK

2003 Baujahr

ca. 550 m² Grundstück

ca. 208 m² Wohnfläche

6 Zimmer gesamt, davon 5 Schlafzimmer

große Küche mit Essplatz

lichtdurchfluteter Wohn-Essbereich mit Erker und Zugang zum Garten

3 Bäder gesamt

Gäste-WC

Abstellräume

überdachte Terrasse

Balkon

Gartenhäuschen für Geräte

1 Garage

2 Stellplätze

Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Tutto sulla posizione

Dieses junge Einfamilienhaus 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, Kindertagesstätten, Grundschulen und vieles mehr, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 70.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

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.

Codice oggetto: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com