

Halle (Westf.)

## Sichere Investition - Mehrfamilienhaus im Zentrum von Halle (Westf.)

Codice oggetto: 25220080



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

PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 241 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 930 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)

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

Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)

## A colpo d'occhio

|                     |             |
|---------------------|-------------|
| Codice oggetto      | 25220080    |
| Superficie netta    | ca. 241 m²  |
| Tipologia tetto     | a due falde |
| Vani                | 6           |
| Camere da letto     | 3           |
| Bagni               | 3           |
| Anno di costruzione | 1976        |
| Garage/Posto auto   | 2 x Garage  |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto                 | 499.000 EUR   |
| Casa                              | Casa plurifamiliare   |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2012  |
| Stato dell'immobile               | Curato  |
| Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone    |

Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)

## Dati energetici

|   |               |   |                                     |
|---|---------------|---|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas           | Consumo finale di energia                             | 89.90 kWh/m²a                       |
| Certificazione energetica valido fino a | 20.11.2035    | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1976                                |



Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà





Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà





Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà





Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà





Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)

## Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam

Tel.: 05201 - 15 88 02 0

Sichere Investition - Mehrfamilienhaus im Zentrum von Halle (Westf.)

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1976 bietet auf einem großzügigen ca. 930 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein vielschichtiges Nutzungspotenzial: Insgesamt ca. 241 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf drei eigenständige Wohneinheiten mit zusammen 6 Räumen, die mit geringem Aufwand auf 8 Räume unterteilt werden können. Somit ist das Objekt sowohl für Kapitalanleger als renditestarker Wohnungsbestand als auch für eine große Familie im Mehrgenerationswohnen ideal geeignet. Die zentrale Lage in Halle (Westf.) verbindet kurze Wege zu Alltagseinrichtungen mit einer beständigen Nachfrage nach Wohnraum - ein solides Fundament für nachhaltige Wertstabilität.

Das Haus verfügt über drei Schlafzimmer, drei Badezimmer sowie je ein Gäste-WC im Erd- und Obergeschoss, Balkon und zwei Terrassen erweitern die Aufenthaltsqualität nach draußen. Besonders wohnlich wirken die zwei Kamine (EG und OG) und das vorhandene Gartenhäuschen mit Ofenanschluss und wohnlicher Einrichtung, das zusätzlichen Freizeit- und Lagerraum bietet. Zur Immobilie gehören zwei Garagen, ein weiterer Stellplatz sowie ein separater Außenabstellraum für Fahrräder und Gartengeräte. Im Untergeschoss stehen drei private Kellerräume, ein Trockenkeller, ein Waschkeller, ein Heizungskeller und ein Hausanschlusskeller zur Verfügung — praktisch gegliederte Nebenflächen, die den Wohnkomfort erhöhen.

Es wurden bereits Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt; eine detaillierte Liste dieser Maßnahmen kann auf Anfrage vorgelegt werden. Wichtig für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen: Zum Zeitpunkt der Schlüsselübergabe wird die Liegenschaft mietfrei übergeben. Die Schlüsselübergabe ist für Ende Mai 2026 geplant. Eine notarielle Beurkundung des Kaufvertrags kann ab März 2026 erfolgen, was den Zeitplan für die Übergabe und eventuelle weitere Arbeiten klar strukturierbar macht.

Für Investoren eröffnet das Objekt durch die dreiteilige Struktur verschiedene Strategien: langfristige Vermietung jeder Einheit, teilweiser Eigennutz mit Vermietung der verbleibenden Einheiten oder ein wertsteigerndes Sanierungs- und Neuprofitierungsprojekt. Die zentrale Lage sorgt für stabile Vermietbarkeit, die mietfreie

Übergabe erleichtert Renovierungs- oder Umbaumaßnahmen vor Neuvermietung und bietet Planungssicherheit. Für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte stellt das Mehrfamilienhaus die seltene Möglichkeit dar, Wohneinheiten flexibel zu nutzen — Generationen können unter einem Dach leben, dabei aber private Rückzugsbereiche behalten.

Dieses Mehrfamilienhaus verbindet solide Substanz und attraktive Lage mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten - ein klarer Kandidat für Anleger, die ein überschaubares, aber vielseitig einsetzbares Wohnobjekt suchen, ebenso wie für Familien, die Mehrgenerationenwohnen realisieren möchten. Detaillierte Unterlagen zu Modernisierungen, Grundrisskopien und Besichtigungstermine erhalten Sie gern auf Anfrage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gern informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie und ihre Perspektiven in einem persönlichen Gespräch.

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 brauchen, stellen wir gern Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)

## Dettagli dei servizi

### AUF EINEN BLICK

Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten - zentral in Halle (Westf.)

Selbstnutzung für eine große Familie / Mehrgenerationswohnen  
oder für Kapitalanleger.

Es wurde bereits einiges modernisiert, siehe Auflistung.

Zum Zeitpunkt der Schlüsselübergabe wird die Liegenschaft Mieterfrei übergeben, diese  
kann voraussichtlich Ende Mai 2026 erfolgen  
eine Beurkundung findet ab März 2026 statt

- Baujahr 1976
- Grundstück ca. 930 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 235 m<sup>2</sup>
- 6 Zimmer ( mit geringem Aufwand können daraus 8 Zimmer werden )
- 3 Schlafzimmer
- 3 Badezimmer
- 1 Balkon
- 1 Terrassen
- 2 Kamine, je EG und OG
- 2 Gäste-WCs, je EG und OG
- 2 Garagen
- 1 Stellplatz
- 1 Abstellraum Außen für Räder und sonstiges
- Gartenhäuschen mit Ofenanschluss und wohnlicher Einrichtung
- Keller: 3 private Kellerräume
- 1 Trockenkeller
- 1 Waschkeller
- 1 Heizungskeller
- 1 Hausanschlusskeller



**Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)**

## Tutto sulla posizione

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler Wohnlage inmitten 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, Wald & Wiesen bieten in unmittelbarer Nähe ein paradiesisches Freizeitangebot.

Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.11.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 89.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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.

Codice oggetto: 25220080 - 33790 Halle (Westf.)

## 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](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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