

Halle (Westf.) - Künsebeck

# Großzügiges Zuhause mit Doppelgarage, Sauna und Garten - ideal für Mehrgenerationen

Codice oggetto: 26220020



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

PREZZO D'ACQUISTO: 539.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173,71 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 598 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck**

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

**Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26220020
Superficie netta	ca. 173,71 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	3
Anno di costruzione	1999
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	539.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile

Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>92.70 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>13.06.2035</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1999</b>

Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

## La proprietà



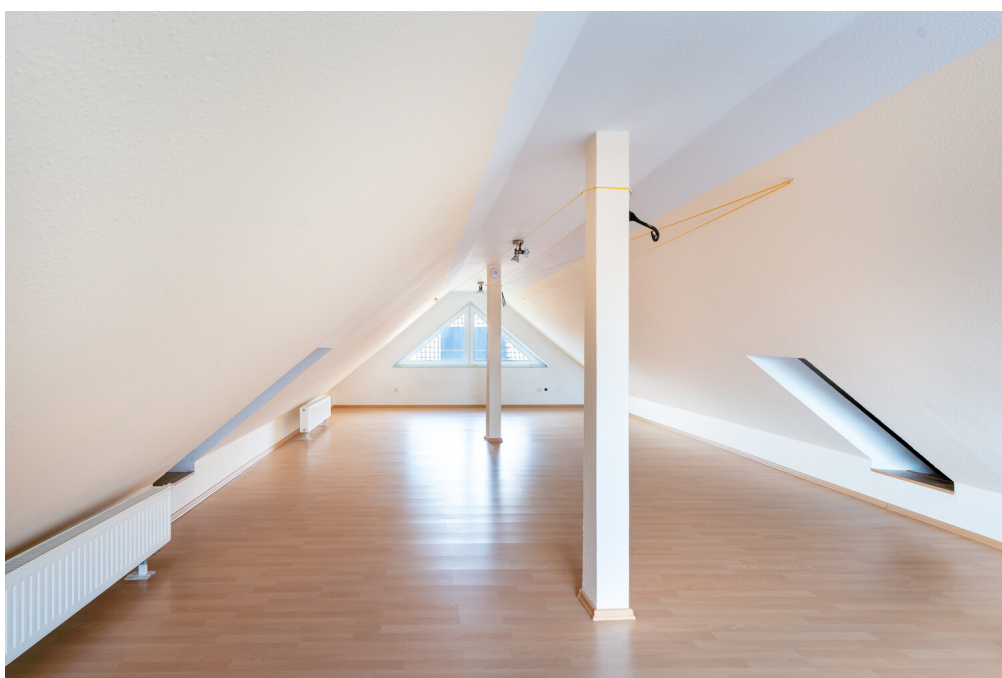
Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck

## La proprietà



**Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck**

## Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam

Büro: 05201 - 15 88 02 1

**Großzügiges Zuhause mit Doppelgarage, Sauna und Garten - ideal für Mehrgenerationen**

Dieses liebevoll gepflegte Ein- bis Zweifamilienhaus am Südhang in Halle-Künsebeck ist ein Ort, an dem Familienleben Raum gewinnt und kleine wie große Träume Wirklichkeit werden können. In einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage bietet das 1999 errichtete Haus mit ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für gemeinsame Stunden im großzügigen Wohn-Essbereich, unbeschwerte Spielnachmittage im pflegeleichten Garten und zahlreiche ruhige Rückzugsorte. Hier können Kinder barfuß durch den Garten laufen, Eltern Gäste empfangen und das Familienleben ganz selbstverständlich stattfinden.

Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer – also reichlich Raum für Familie, Gäste oder ein Home-Office. Zwei Tageslichtbäder, jeweils im Erd- und Obergeschoss, sorgen für Helligkeit und Komfort. Ergänzt wird dies durch ein weiteres Bad mit Dusche im Untergeschoss, das direkt an den Saunabereich angeschlossen ist. Ein praktisches Gäste-WC im Erdgeschoss rundet die durchdachte Raumaufteilung ab.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Nutzungsmöglichkeit des Hauses: Durch das abgetrennte Treppenhaus sowie bereits vorbereitete Küchenanschlüsse im Dachgeschoss eignet sich die Immobilie ideal für zwei Generationen oder auch zur Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Im Spitzboden befindet sich zudem ein charmantes Atelier – derzeit über eine Einschubtreppe erreichbar – das sich hervorragend als Kreativraum, Spielzimmer oder zusätzlicher Gästebereich nutzen lässt.

Auf dem rund 598 m<sup>2</sup> großen Grundstück lädt eine sonnige Terrasse zum Verweilen ein, während der gepflegte Garten grüne Rückzugsorte für Kinder, Tiere und entspannte Stunden im Freien bietet. Das ansprechende und gepflegte Erscheinungsbild des Hauses ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne größeren Renovierungsaufwand – Sie müssen lediglich Ihren eigenen Stil einbringen.

Voll unterkellert eröffnet das Haus zahlreiche weitere Möglichkeiten: Ob Hobbyraum, Stauraum oder zusätzliches Ausbaupotenzial – hier lassen sich individuelle Wünsche problemlos realisieren.

**Dieses Zuhause verbindet einen funktionalen Alltag mit warmen Wohnmomenten: eine solide Bausubstanz aus dem Jahr 1999, eine durchdachte Raumaufteilung und eine Lage, in der Kinder sicher aufwachsen und Familien wertvolle Erinnerungen schaffen können. Wenn Sie ein sofort bezugsfertiges Haus suchen, das Raum zum Leben, Spielen und Gestalten bietet, sollten Sie sich dieses besondere Angebot nicht entgehen lassen.**

**Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage sowie zusätzliche Stellplätze auf der Hofeinfahrt.**

**Bezug nach Absprache**

**Wenn diese Immobilie Sie ebenso begeistert wie uns, freuen wir uns sehr darauf, Sie persönlich kennenzulernen.**

**Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Anschrift und Angabe Ihrer Telefonnummer berücksichtigen können.**

**Besichtigungstermine vergeben wir ausschließlich bei Vorlage einer Finanzierungsbestätigung. Sollten Sie hierbei Unterstützung wünschen, stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Kollegen von VON POLL FINANCE her.**

**Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck**

## **Dettagli dei servizi**

### **AUF EINEN BLICK**

**Großzügiges Zuhause mit Doppelgarage, Sauna und Garten - ideal für Mehrgenerationen - ankommen in Künsebeck**

- **Baujahr 1999**
- **ca. 174 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **insgesamt 6 Zimmer**
- **Doppelgarage mit direktem Zugang in den Keller**
- **großzügige Wohnküche**
- **helles Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse**
- **1 Schlafzimmer im Erdgeschoss**
- **Tageslichtbad mit Badewanne**
- **Gäste-WC**
- **4 Schlafzimmer im Obergeschoss**
- **davon ein Zimmer mit vorbereiteten Küchenanschlüssen**
- **Spitzboden, bereits wohnlich ausgebaut**
- **Zugang über Bodeneinschubtreppe**

### **Kellergeschoss:**

- **Saunabereich mit Dusche und WC**
- **sehr großer Kellerraum - ideal für Hobby oder Fitness**
- **zusätzlicher Kellerraum als Vorrats- oder Abstellfläche**
- **praktischer Kellerausgang**

**Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck**

## **Tutto sulla posizione**

**Dieses attraktive Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen & gewachsenen Wohnsiedlung in Halle (Westfalen) – Künsebeck**

**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.**

**In Künsebeck befinden sich zwei Kindergärten. Zum einen die städtische Einrichtung für Kinder in der Hochstraße, zum anderen die evangelische Einrichtung in der Teutoburger Straße. Künsebeck beheimatet ebenso eine Grundschule.**

**Codice oggetto: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck**

## **Ulteriori informazioni**

### **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 Handelsregistersauszugs, 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: 26220020 - 33790 Halle (Westf.) - Künsebeck**

## **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)**