

Halle (Westf.) – Künsebeck

# Großzügiges Wohnhaus für die Familie | ca. 189 m<sup>2</sup> | tolle Wohnlage in Halle (Westf.) - Künsebeck

*Codice oggetto: 26220001*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 480.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 189,21 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 726 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

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

Codice oggetto: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26220001	Prezzo d'acquisto	480.000 EUR
Superficie netta	ca. 189,21 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Stato dell'immobile	Ammodernato
Vani	8	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	4	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile
Bagni	3		
Anno di costruzione	1962		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

Codice oggetto: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	126.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	16.12.2031	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1963

Codice oggetto: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La proprietà



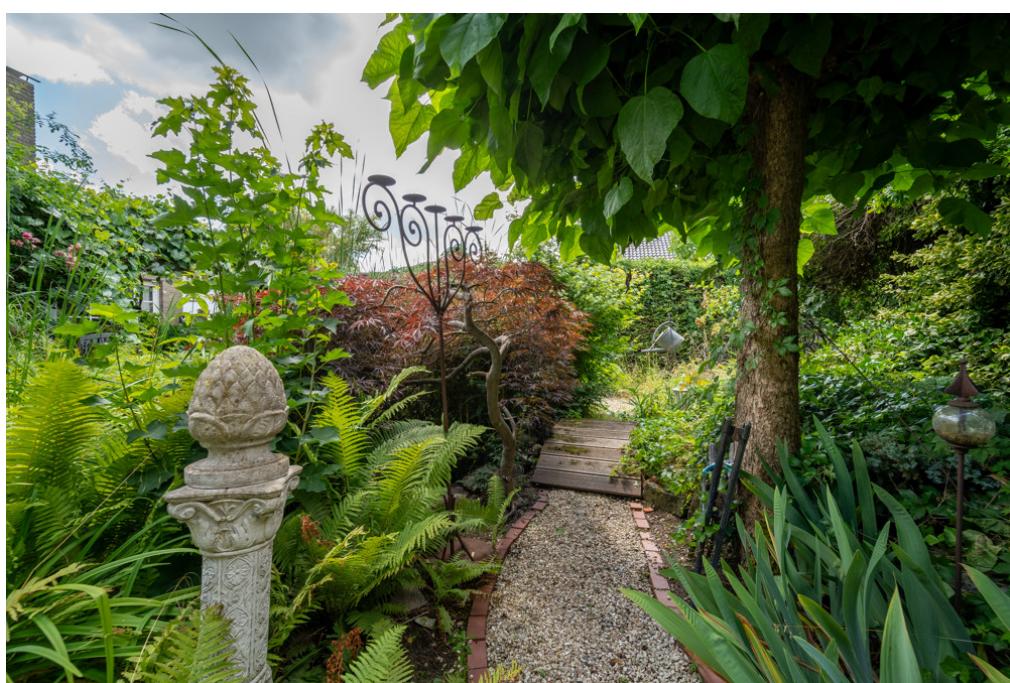
Codice oggetto: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La proprietà



Codice oggetto: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La proprietà



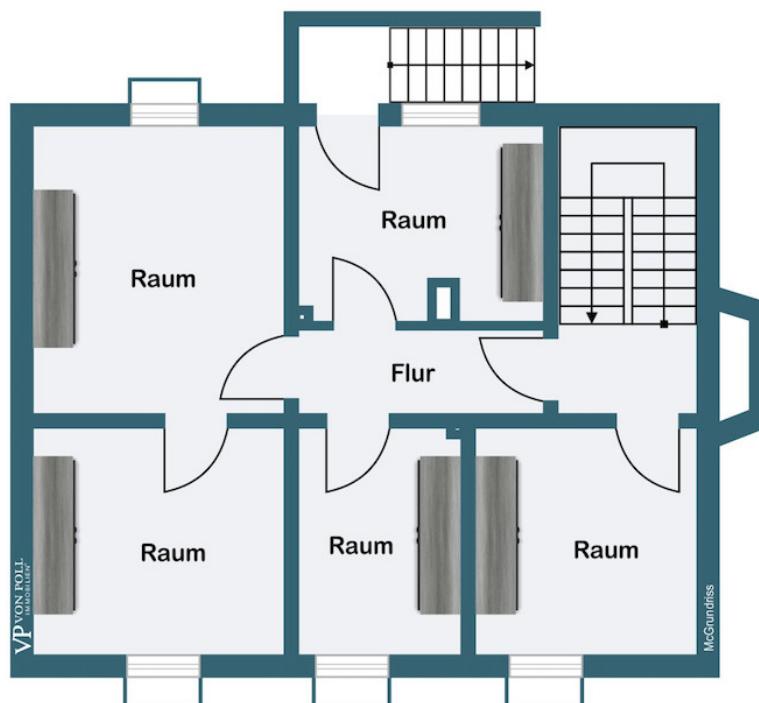
Codice oggetto: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

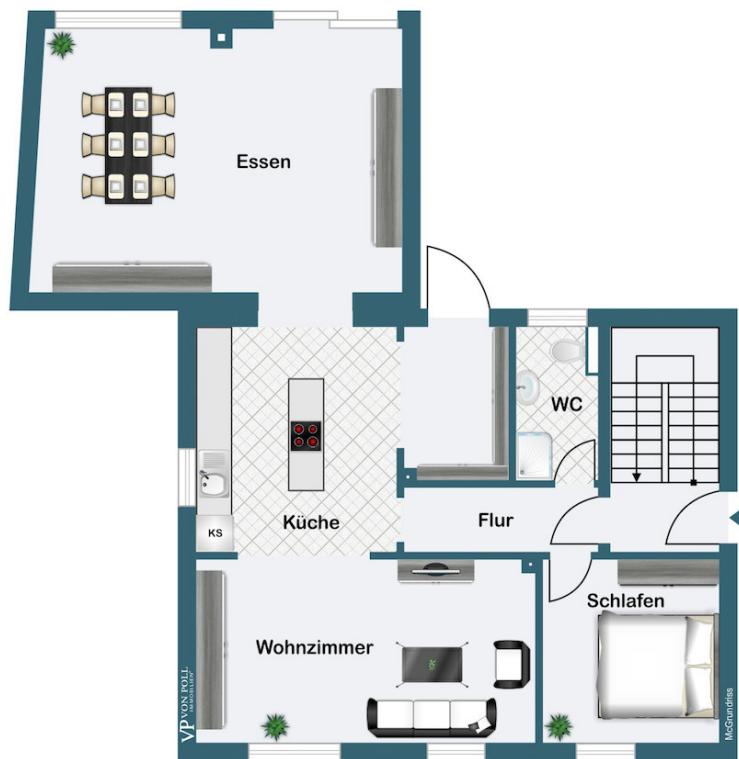
## La proprietà

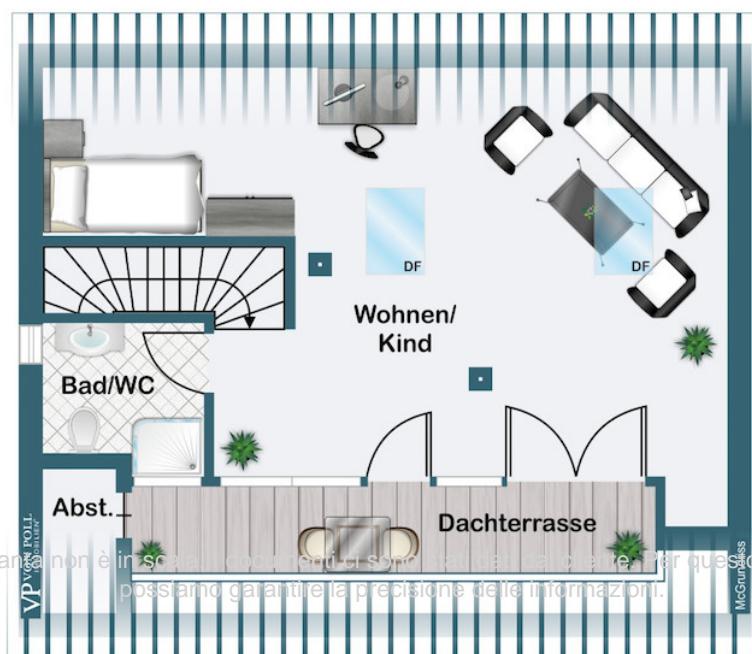
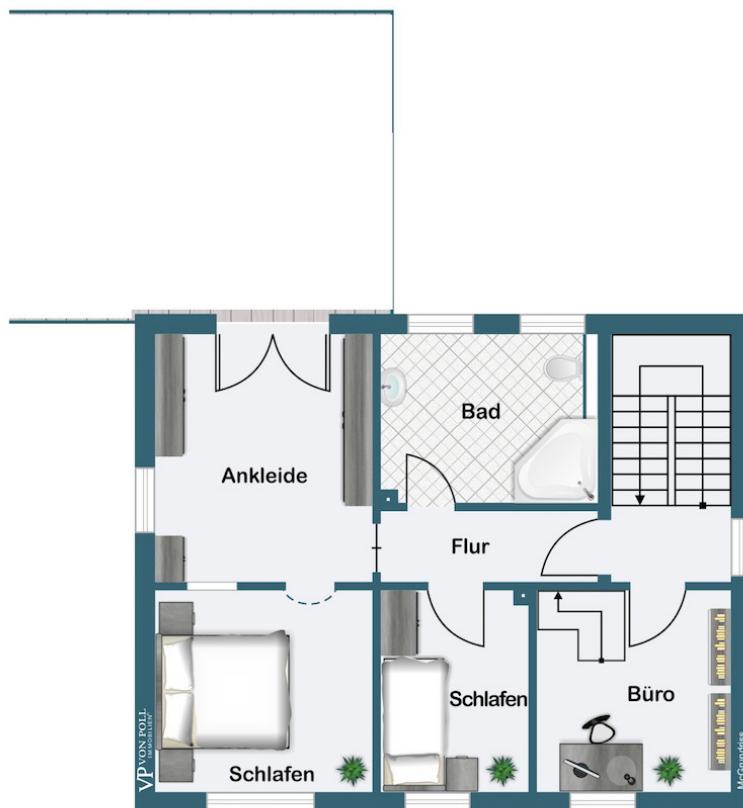


Codice oggetto: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Planimetrie







**Codice oggetto: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck**

## Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:  
Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam  
Büro: 05201 - 15 88 02 1

**PROVISIONSFREI | Großzügiges Wohnhaus für die Familie | ca. 189 m<sup>2</sup> | tolle Wohnlage in Halle (Westf.) - Künsebeck**

Gut aufgeteilt stellt sich das freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahre 1962 dar und verfügt über **UNENDLICHES** Potenzial.  
Wer Platz braucht, ruhig wohnen will und die ganze Familie um sich haben möchte, findet hier sein neues Zuhause.

Sie betreten dieses Objekt über das außergewöhnliche Treppenhaus. Das Erdgeschoss bietet Ihnen neben einem Tageslichtbad mit Dusche, ein Schlafzimmer, ein riesiges Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen und offener Einbauküche. Das Erdgeschoss wurde im Jahre 1988 großzügig erweitert. Von hier aus haben Sie mehrere Möglichkeiten, die angrenzenden Terrassen zu erreichen. 2010 wurde eine großzügige Glaskonstruktion im Innenhof angebracht, sodass Sie auch bei schlechtem Wetter draußen sitzen können.

Das Obergeschoss wurde mit dem originalen Dielenfußboden belassen und ausgiebig umgebaut. Hier befindet sich der private Bereich - ein großes romantisches Schlafzimmer mit Himmelbett und Kamin inklusive des begehbaren Kleiderschrances und dem stilvollen Masterbad mit Eckbadewanne.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss hat eine Größe von ca. 37,50 m<sup>2</sup> und wurde 2010 nachträglich ausgebaut. Hier findet sich ein gemütlicher Wohn-Schlafbereich mit offener Küche, ein modernes Tageslichtbad und einer großen Dachloggia mit schönem Blick über Künsebeck. Sämtlich energetische Maßnahmen wurden hier berücksichtigt.

**DER GARTEN** - ein Stück vom Paradies - Flora und Fauna bei Ihnen Zuhause

Das Grundstück, mit einer Größe von ca. 726 m<sup>2</sup> und altem Baumbestand, verspricht Ihnen ausgelassene und entspannte Tage. Genieße Sie nach einem anstrengenden Arbeitstag die restliche Zeit des Tages in Ihrem eigenen Pool. Laden Sie Freunde zur selbstgemachten Pizza ein und feiern auf Ihrer riesigen Terrasse Feste. Abkühlung wird

Ihnen der Pool bringen, ein Spaß für Groß und Klein. Der Pizzaofen ist ein absolutes Highlight. Oder genießen Sie einfach die Zeit mit Ihrer Familie. Erbauen Sie für Groß und Klein, was immer das Herz begehrte, und lassen Sie dieses wunderbare Haus Ihr neues Zuhause werden.

Im Kellergeschoß dieser Immobilie, befinden sich 4 Staukeller, der Heizungsraum und ein Waschkeller mit praktischer Kellertreppe nach draußen.

Der Anbau im Erdgeschoss wurde nicht unterkellert.

Zwei Garagen stehen dem Eigentümer dieser Immobilie zur Verfügung.

Sie mögen die Vorstellung, paradiesisch zu leben? Dann melden Sie sich bei uns, wir freuen uns auf Sie.

Anfragen können nur mit vollständigen Kontaktdaten und der Telefonnummer bearbeitet werden.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Codice oggetto: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Dettagli dei servizi

- Grundstück ca. 726 m<sup>2</sup> mit einem Traumgarten und Pool
  - gesamt 8 Zimmer, 3 Bäder
  - mehrere überdachte Terrassen und Freisitze
  - Studio im Dachgeschoss mit Loggia
- Erdgeschoss**
- große offene Küche - Mittelpunkt für die Familie
  - riesiger Essbereich für Familie und Freunde
  - gemütliches Wohnzimmer mit Kaminofen
  - 1 Schlafzimmer - praktisch für ein Mehrgenerationenwohnen
  - Duschbad mit WC & Tageslicht
  - Terrassenzugang
  - Zugang zum Garten und zu mehreren überdachten und freien Plätzen
  - zahlreiche Bepflanzungen, kleine angelegte Wege, Insektenfreundlich angelegt
  - Dolce Vita mit Außenkamin / Pizzaofen für Selbstgemachtes
  - Pool mit Holzdeck zur Erfrischung mit Spiel & Spaß
- Obergeschoss**
- 4 Zimmer zur freien Auswahl, derzeit aufgeteilt in:
  - 1 Schlafzimmer - offen gestaltet mit kleinem Wohnzimmer und Ofen
  - Ankleidezimmer
  - Büro / Kinder- oder Gästezimmer
  - Familienbad mit Tageslicht
- Dachgeschoss**
- Studiobereich
  - wohnlich ausgebaut mit einem Wohn-Schlafbereich und einer Küche
  - Duschbad mit Fenster
  - Loggia
- Das Baujahr des Gebäudes wurde aus der Bauakte entnommen, Haftung wird somit vollumfänglich ausgeschlossen.
- Für Richtigkeit des Energieausweises wird keine Gewähr übernommen.
- Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

**Codice oggetto: 26220001 - 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: 26220001 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.12.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 126.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

### 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: 26220001 - 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)