

Halle (Westf.)

# Ein Zuhause mit Perspektive - Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Zentrums- lage | Halle (Westf.)

Codice oggetto: 26220013



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 497.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 210 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 978 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

- 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: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26220013
Superficie netta	ca. 210 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1934
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	497.500 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>18.09.2035</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>

Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Consumo finale di energia	<b>106.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Classe di efficienza energetica	<b>D</b>
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1966</b>

Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## La proprietà



Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

## Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam

Büro: 05201 - 15 88 02 1

Ein Zuhause mit Perspektive – Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Zentrumslage | Halle (Westf.)

In begehrter, dennoch angenehm ruhiger Lage erwartet Sie dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 210 m<sup>2</sup> auf einem weitläufigen Grundstück von rund 978 m<sup>2</sup>.

Die Immobilie eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder als großzügiges Familiendomizil mit viel Platz zur persönlichen Entfaltung.

Durchdachtes Wohnkonzept mit Komfort:

Über das in den Jahren 2002–2004 angebaute Treppenhaus betreten Sie das Haus und erreichen die beiden Wohneinheiten.

Erdgeschosswohnung – familienfreundlich und lichtdurchflutet: hier haben wir zum Schutz der Mieter ausschließlich KI-Bilder verwendet.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt mit einer klar strukturierten, durchdachten Raumaufteilung:

- vier gut geschnittene Zimmer aufgeteilt in einer separaten Küche, Wohnzimmer, Esszimmer, Elternschlafzimmer und Kinderzimmer. das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche rundet die Etage ab.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Südterrasse, die direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, gesellige Abende mit Familie und Freunden oder sonnige Frühstücksmomente mit Blick in den Garten.

Wohnung in der 1. Etage – flexibel nutzbar und sofort verfügbar:

Über das Treppenhaus gelangen Sie in die Dachgeschosswohnung. Diese Einheit steht bereits leer und ist somit kurzfristig verfügbar – ideal für Eigennutzer oder zur Neuvermietung. Der Grundriss entspricht nahezu dem des Erdgeschosses und bietet ebenfalls vielseitige

**Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.**

**Ein weiteres Highlight ist die großzügige Dachterrasse auf der Garage, erreichbar über die Diele. Sie bietet einen geschützten Außenbereich mit viel Platz für individuelle Gestaltungsideen – perfekt für sonnige Stunden in privater Atmosphäre.**

**Der Spitzboden ist über eine Bodeneinschubtreppe im Treppenhaus erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum.**

**Im Kellergeschoss stehen weitere Abstellräume, ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie der Heizungskeller mit einer modernen Heizungsanlage aus dem Jahr 2022 zur Verfügung.**

**Über einen separaten Flurbereich gelangen Sie direkt in den Garten – eine grüne Oase mitten in Halle (Westf.).**

**Jede Wohneinheit verfügt zudem über eine eigene Garage.**

**Sie möchten mehr Informationen? Gerne vereinbaren wir mit Ihnen einen Termin.**

**Nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der TELEFONNUMMER können bearbeitet 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.**

**Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

## Dettagli dei servizi

### ALLES AUF EINEN BLICK

Ein Zuhause mit Perspektive – Großzügiges Zweifamilienhaus in ruhiger Zentrumslage | Halle (Westf.)

- modernisiertes / teilweise saniertes Zweifamilienhaus
  - 1934 Baujahr, 1968 Erweiterungsanbau und Doppelgarage, 2002–2004 Umbau Treppenhaus / Sanierung des Hauses
  - ca. 978 m<sup>2</sup> Grundstück
  - ca. 210 m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeteilt auf zwei Wohneinheiten
  - 8 Zimmer gesamt
  - 4 Schlafzimmer gesamt
  - 2 Esszimmer gesamt
  - 2 Wohnzimmer gesamt
  - 2 Küchen gesamt (Einbauküche im Dachgeschoss)
  - 2 Badezimmer (2002–2004 saniert)
  - 1 Gäste-WC (Wohnung Dachgeschoss)
  - Terrasse
  - Dachterrasse
  - Teilkeller mit 3 Abstellräumen, gemeinschaftlichem Waschkeller und Heizungsraum
  - 2 Garagen
  - 1934 errichtet als kleines Zweifamilienhaus mit offenem Treppenhaus (ca. 65 m<sup>2</sup> je Etage)
  - 1965/1968 Erweiterungsanbau zu einem Zweifamilienhaus (ca. 105 m<sup>2</sup> je Etage), jedoch weiterhin mit offenem Treppenhaus
  - Umstellung von Kohle- auf Öl-Zentralheizung; Errichtung von 2 Garagen
  - 2002/2004: komplette Sanierung und Renovierung mit Anbau eines zentralen Treppenhauses vom Keller über Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss für zwei abgeschlossene Wohneinheiten
  - Spitzboden über Bodeneinschubtreppe im Treppenhaus erreichbar – nicht ausgebaut / Kaltdach
  - Umstellung der Heizungsanlage von Öl- auf Gas-Zentralheizung
  - Erneuerung der Elektrik
  - Erneuerung der Sanitärinstallation und Trinkwasserleitungen
  - Isolierung der Gebäudeaußenhaut durch Wärmedämmverbundsystem (10 cm, 6 cm Sockel)
  - Austausch der Fenster durch Kunststoff-Doppelverglasung
  - 2022: Erneuerung der Gas-Zentralheizung und des Warmwasserboilers
- Aus Diskretionsgründen gegenüber der Mietpartei im Erdgeschoss werden wir nur KI-Bilder zeigen.

**Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.**

**Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

## **Tutto sulla posizione**

**Dieses attraktive Wohnhaus befindet sich in ruhiger & zentraler Wohnlage 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, Kindertagesstätten, Grundschulen und vieles mehr, befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

**Codice oggetto: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

## **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: 26220013 - 33790 Halle (Westf.)**

## **Partner di contatto**

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

**Philipp Schremmer**

---

**Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)**

**Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0**

**E-Mail: [halle.westfalen@von-poll.com](mailto:halle.westfalen@von-poll.com)**

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

---

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