

Halle (Westf.) – Gartnisch

## Viel Platz in toller Lage! Junges Einfamilienhaus für die große Familie | Halle (Westf.) - Gartnisch

Número da propriedade: 25220037

RESERVIERT



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

PREÇO DE COMPRA: 570.000 EUR • ÁREA: ca. 208 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 550 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Numa vista geral

Número da propriedade	25220037
Área	ca. 208 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	5
Casas de banho	3
Ano de construção	2003
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	570.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	70.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.06.2035	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2003

Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## O imóvel





Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## O imóvel



Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## O imóvel





Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## O imóvel





Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## O imóvel



Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## O imóvel





Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## O imóvel





Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## O imóvel



**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 CO<sub>2</sub>-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**

Zeitraum	von	bis	Energieklasse <sup>1</sup>	Primärenergieverbrauch (kWh)	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Heizung (%)	Anteil Warmwasser (%)	Klima- faktor
01.01.2022	01.12.2024		Erläut. E	1,10	4700	10336	32185	1,20

☐ weitere Einträge in Anlage

**Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>**

Die Modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, die in einem Rahmen 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 Stabes sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudemessfläche (A<sub>G</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmeverlustes und auch anderen Nutzungsfaktors vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> gegenübergestellt durch Lastenheftauszüge, Heizwasser- oder Kühlwasser in kWh  
<sup>3</sup> Erläuterungsbuch, 48ff. Bauteilnummer  
Hallestadt Halle (Westf.) 01.10.2023

Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## O imóvel



Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Uma primeira impressão

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Herrn Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam

Büro: 05201 - 15 88 02 0

Viel Platz in toller Lage! Junges Einfamilienhaus für die große Familie | Halle (Westf.) - Gartnisch

Herzlich willkommen in Ihrem neuen, heimeligen Rückzugsort!

In einer gewachsenen, ausgesprochen familienfreundlichen Lage, nur wenige Gehminuten von Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten entfernt, erleben Sie hier den perfekten Wohnort.

Das im Jahr 2003 in solider Massivbauweise errichtete Haus bietet auf ca. 208 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem sonnigen Grundstück von ca. 550 m<sup>2</sup> viel Raum für die ganze Familie.

Beim Betreten empfängt Sie ein Windfang mit Platz für Ihre Garderobe, eine großzügige und offen gestaltete Diele verteilt die Zimmer im Erdgeschoss.

Die helle Wohn-Esskombination mit Erker ist lichtdurchflutet und schafft eine freundliche Atmosphäre für entspannte Abende oder gesellige Runden - im Sommer ist die überdachte Terrasse Ihr zweites Wohnzimmer.

Die Küche, mit ausreichend Platz für einen Essplatz, lädt dazu ein, die schnellen Mahlzeiten, direkt frisch auf den Tisch zu bringen - ideal für das alltägliche Beisammensitzen mit der Familie.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die zum Verweilen bei jedem Wetter einlädt. Der Garten bietet Platz für Groß und Klein – zum Toben, Grillen, Feiern oder Entspannen. Hier können Spielgeräte, Lounge-Möbel und bunte Blumenbeete harmonisch ihren Platz finden.

Insgesamt stehen Ihnen sechs individuell nutzbare Zimmer zur Verfügung, fünf davon hervorragend als Schlafzimmer geeignet. Drei Bäder sowie ein praktisches Gäste-WC gewährleisten Komfort und Privatsphäre. Das Elternschlafzimmer im Obergeschoss verfügt über einen direkten Zugang zu einem En-suite-Bad und öffnet sich zu einem sonnigen Balkon mit tollem Blick auf den Teutoburger Wald – Ihr persönlicher



Rückzugsort für laue Sommerabende.

Der Spitzboden bietet zusätzliche Abstellfläche und ist über eine Einschubtreppe zu erreichen.

Im großzügigen und teilweise beheizten Keller ließe sich bei Bedarf wohnliche Nutzfläche schaffen, zum Beispiel ein separates Reich für Teenager, ein Home-Office, ein Gästeappartement oder Raum für Ihre Hobbys und Fitness.

Abgerundet wird dieses Angebot mit einer Garage und zwei Freiplätzen für Ihren Fuhrpark.

Alles in allem erwartet Sie hier ein großzügiges, familienfreundliches Domizil mit Wohlfühlcharakter und viel Platz für individuelle Wünsche.

Kann dies Ihr neues Zuhause werden? Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe Ihrer Telefonnummer bearbeiten. Eine Besichtigung findet nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung statt. Sollten Sie hierzu noch Unterstützung benötigen, vermitteln wir Ihnen gerne den Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE.

Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Detalhes do equipamento

### ALLES AUF EINEN BLICK

2003 Baujahr

ca. 550 m<sup>2</sup> Grundstück

ca. 208 m<sup>2</sup> 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

**Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch**

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 4.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 70.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Número da propriedade: 25220037 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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