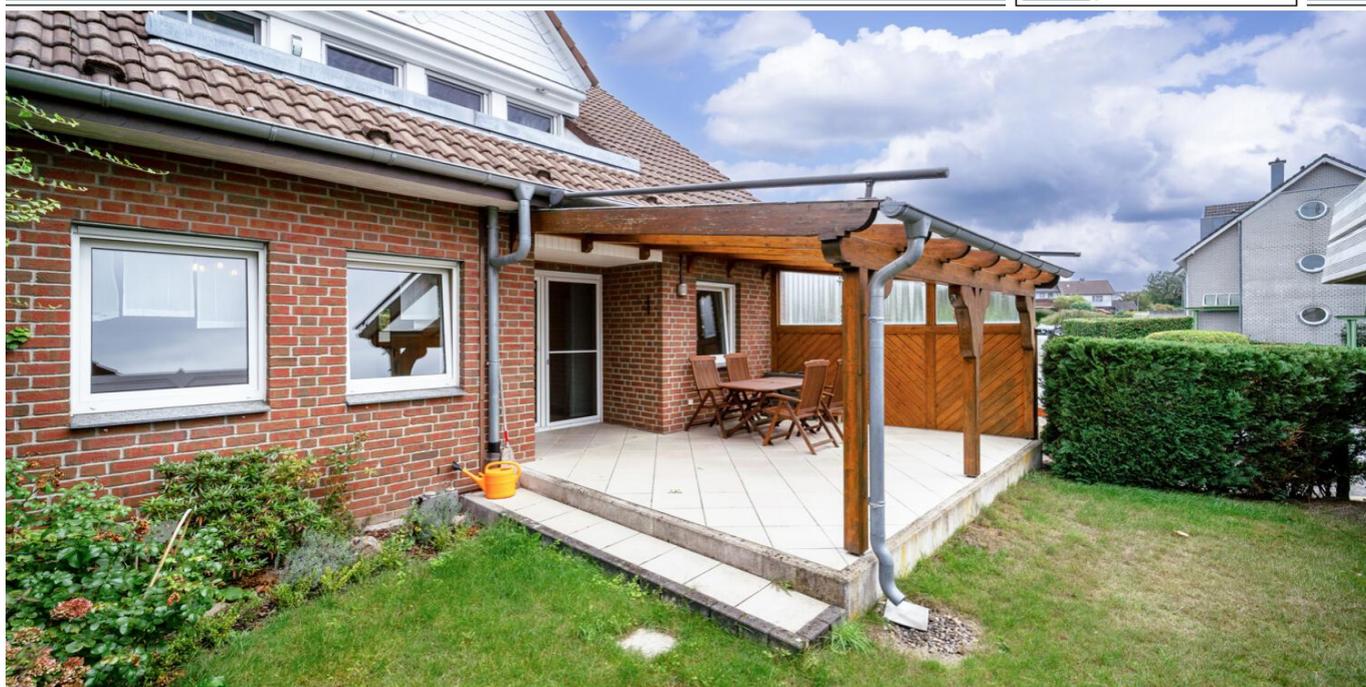


Halle (Westf.)

# Schöne Erdgeschosswohnung mit TG-Stellplatz - Ihr neues Zuhause | Erbpacht | Halle (Westf.)

Número da propriedade: 25220064



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

PREÇO DE COMPRA: 187.500 EUR • ÁREA: ca. 72,57 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

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

Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

## Numa vista geral

Número da propriedade	25220064	Preço de compra	187.500 EUR
Área	ca. 72,57 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Casas de banho	1		
Ano de construção	1992		
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	77.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.04.2029	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1992

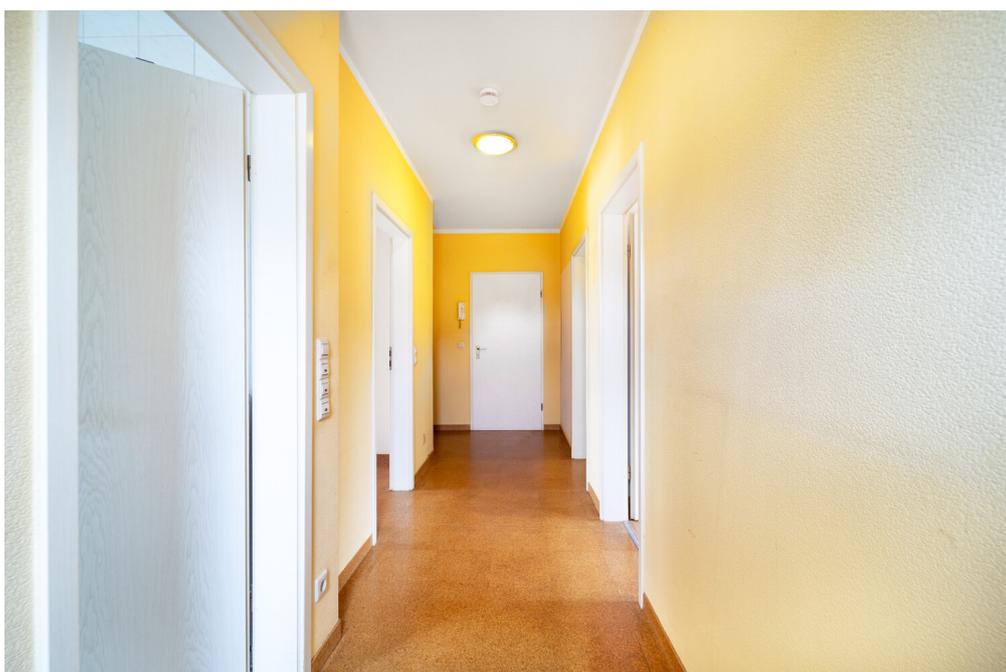
Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

## O imóvel



Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

## O imóvel



Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

## O imóvel



Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

## O imóvel



Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

## O imóvel



Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

## O imóvel



Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

# O imóvel

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.18.11.2013

---

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Registrierungsnummer <sup>1</sup> NW-2019-002642100
3

(siehe Registrierungsnummer wurde beantragt am: ...)

---

Energieverbrauch

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

77 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

85 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)
77 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energieerzeuger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (DWR)	Anteil Heizung (DWR)	Klimafaktor
	01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	36740	12791	23949	1,1
	01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	35662	11183	24479	1,1
	01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	35346	10619	24726	1,1

---

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Hochdruck im Gebäude erzeugt wird.

Soll ein Energieverbrauch höher als mit Fern- oder Nahwärme behafteten Gebäuden vergleichbar werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Wasserheizung zu erwarten ist.

---

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (Au) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Nutzfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzereinstellungen vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerläufeheizkörper, Warmwasser- oder Kühlbehalte in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> EPH: Erdbeckenhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)**

## Uma primeira impressão

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Jan-Phillip Adam & Philipp Schremmer

Büro: 05201 - 15 88 02 1

Schöne Erdgeschosswohnung mit TG-Stellplatz - Ihr neues Zuhause | Erbpacht | Halle (Westf.)

Willkommen zu einer attraktiven Gelegenheit in ruhiger Lage von Halle - ideal für Paare, Singles oder kleine Familien, die Wert auf Komfort, Funktionalität und naturnahes Wohnen legen.

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung mit etwa 72,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet angenehmes Wohnen mit einem eigenen Garten und einer vielseitigen Nutzung der Räume.

Das Haus wurde im Jahr 1992 auf einem Erbpacht Grundstück erbaut und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die monatliche Erbpacht beträgt 75,86 €. Die Restlaufzeit des Erbpachtvertrages beträgt 42 Jahre.

Der Grundriss überzeugt durch eine klare Raumaufteilung: Der helle Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Großzügige Fensterflächen sorgen den ganzen Tag über für viel Licht und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre - von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und weiter in den eigenen Garten, ein besonderes Plus für alle, die Wert auf direkten Gartenzugang legen.

Die abgeschlossene Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet, die genügend Stauraum und Arbeitsfläche für die Zubereitung täglicher Mahlzeiten bietet. Angrenzend zum Wohnbereich befinden sich zwei vielseitig nutzbare Zimmer, die als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitsraum dienen können.

Das Tageslichtbad überzeugt mit einer angenehmen Raumgröße und ist mit einer Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Weitere Ausstattungsmerkmale sind ein zugeordneter Tiefgaragenstellplatz, der einen sicheren und bequemen Zugang zum Haus gewährleistet, sowie ein zusätzliches Kellerabteil als Stauraum.

Die Gas-Zentralheizung wurde 2023 modernisiert und sorgt für eine effiziente und zeitgemäße Beheizung. Die Ausstattung der Wohnung entspricht einem zeitlosen Standard und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Vermietungszwecke.

Ihnen gefällt, was Sie sehen? Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen!

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 benötigen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

## Detalhes do equipamento

Das dürfen Sie erwarten:

ERDGESCHOSS

Eingangsbereich mit Platz für Ihre Garderobe

Wohn-Essbereich mit Zugang zur Terrasse

3 Zimmer gesamt

Küche mit Geräten und Einbauküche

Wohn- und Esszimmer

Elternschlafzimmer

Kinderzimmer / oder Homeoffice / oder Gästebereich

Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne

1 Tiefgaragenstellplatz

1 privater Kellerraum

Waschküche (gemeinschaftlich)

Trockenraum (gemeinschaftlich)

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.

Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 9.4.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
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 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.

Número da propriedade: 25220064 - 33790 Halle (Westf.)

## 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)