

Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

**BESTE Wohnlage | hochwertige  
Dachgeschosswohnung | ca. 145 m<sup>2</sup> |  
Einliegerwohnung | KfW 40 EE**

Objektnummer: 23220040



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

**KAUFPREIS: 589.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 23220040 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23220040 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23220040          |
| Wohnfläche    | ca. 145 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 3.5               |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 1969              |
| Stellplatz    | 1 x Garage        |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 589.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Dachgeschoss                                                              |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m²                                                                  |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

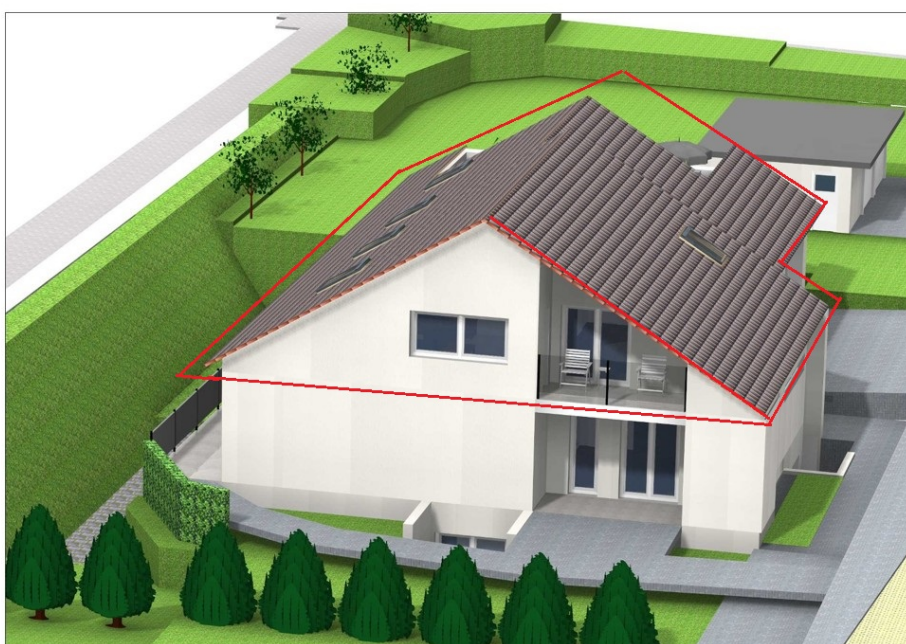
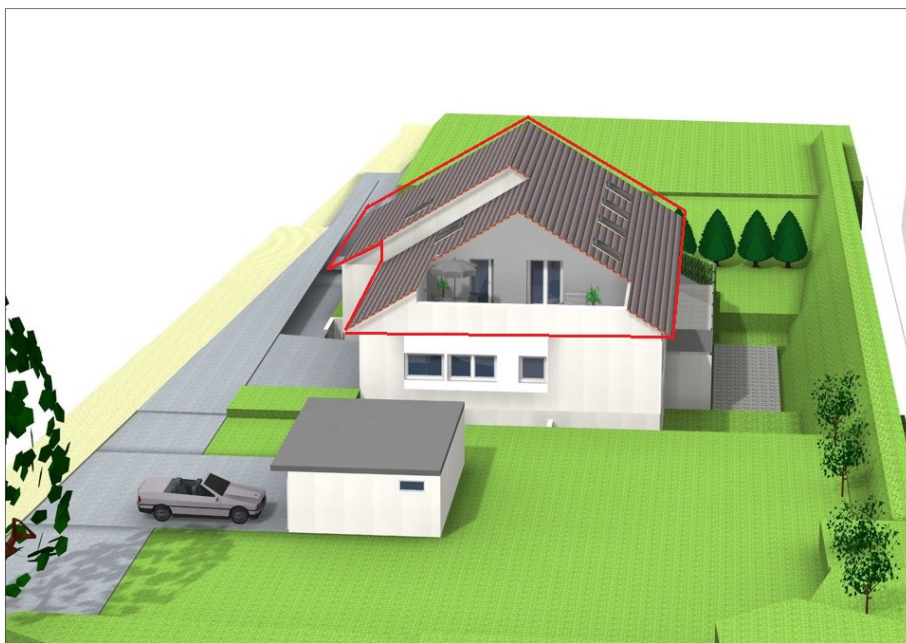
Objektnummer: 23220040 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                         |                |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung        | Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | LUFTWP                 | Endenergiebedarf        | 17.30 kWh/m²a  |
| Energieausweis gültig bis  | 17.05.2032             | Energie-Effizienzklasse | A+             |
| Befuerung                  | Luft/Wasser-Wärmepumpe |                         |                |

Objektnummer: 23220040 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Die Immobilie





Objektnummer: 23220040 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23220040 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Die Immobilie



Objektnummer: 23220040 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Philipp Schremmer  
Telefon: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0162 71 80 02 4 BESTE Wohnlage | hochwertige Dachgeschosswohnung | ca. 145 m<sup>2</sup> | Einliegerwohnung | KfW 40 EE Lassen Sie sich begeistern von diesem einmaligem Wohnkonzept in absoluter Spitzenlage von Halle (Westf.) . Den Teutoburger Wald im Rücken und den Blick auf die Stadt Halle (Westf.) nach vorne. Die Bestandsimmobilie aus dem Jahre 1969 wird in zwei modern und hochwertige Eigentumswohnungen aufgeteilt und bis 2024 bezugsfertig. Die Dachgeschosswohnung verfügt über eine Größe von rund 145,00 m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgt auf: Sie erreichen die Wohnung bequem durch das moderne Treppenhaus. Unsere angebotene Dachgeschosswohnung bietet Ihnen ein modernes Wohnerlebnis mit einmaligem Ausblick. Über den geräumigen Flurbereich mit Stellfläche für eine Garderobe und Schuhschrank, erreichen Sie alle Räumlichkeiten dieser Etage. Das angrenzende Gästebad mit ebenerdiger Dusche & Tageslicht fungiert gleichzeitig als Hauswirtschaftsraum. Hier finden Waschmaschine und Trockner ebenfalls ihren Platz. Das gut geschnittene Elternschlafzimmer mit ca. 20,40 m<sup>2</sup> ist hell und freundlich. Von hier aus erreichen Sie Ihren privaten Ostbalkon. Ihr Wohnzimmer überzeugt mit großzügigen, ca. 26,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein Zutritt zum Balkon ist ebenfalls gesichert. Das moderne Badezimmer mit großer Dusche sorgt für maximalen Wellnesskomfort. Genießen Sie den fantastischen Blick in die Landschaft des Teutoburger Waldes. Folgen wir dem Flur, erreichen wir das ca. 7,5 m<sup>2</sup> große Homeoffice. Selbstverständlich wurde In diversen Räumlichkeiten die EDV-Verkabelung installiert. Abgerundet wird diese Etage durch die gemütliche Küche und dem angrenzenden Esszimmer. Um die Räumlichkeiten maximal mit natürlichem Sonnenlicht zu füllen, wurde Wert auf große Fensterelemente gelegt. Das absolute Highlight dieser Wohnung ist die von zwei Seiten geschlossene Dachterrasse. Außergewöhnliche Momente auf Ihrer privaten und nicht einsehbaren Dachterrasse, in absoluter Naturhanglage. Im Kellergeschoss dieser Immobilie befindet sich Ihre Einliegerwohnung mit Außentreppe. Flächendeckend wird in der gesamten Wohnung eine Fußbodenheizung verlegt. Die final ausgeführten Handwerksarbeiten & Ausstattungsliste entnehmen Sie der Baubeschreibung. Sie haben Fragen – sprechen Sie uns gerne an. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf, wir freuen uns auf Sie! Sämtliche Pläne und Ansichten wurden vorbehaltlich statischer und gestalterischer Änderungen erstellt. Wir bitten um Verständnis, Anfragen können von uns nur bearbeitet werden, wenn uns vollständige Kontaktdaten mit Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer übermittelt 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.

Objektnummer: 23220040 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Ausstattung und Details

- KfW 40 EE Standard
- Luft-/ Wärmepumpe
- flächendeckend Fußbodenheizung
- hochwertiger Parkettfußboden
- hochwertige Badausstattung
- elektrische Jalousien
- große Dachterrasse mit Panoramablick
- vielseitige Nutzungsmöglichkeiten im KG
- ausreichend Staukeller

Objektnummer: 23220040 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Alles zum Standort

Diese schöne Dachgeschosswohnung befindet sich in bester Wohnlage mitten in Halle (Westf.). Spielplätze, Kindertagesstätten, Grundschulen und vieles mehr, befinden sich in unmittelbarer Nähe. 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.

Objektnummer: 23220040 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 17.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.



Objektnummer: 23220040 - 33790 Halle (Westf.) – Halle (Westf.)

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13 Halle (Westf.)

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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