Halle (Westf.)

Ein Zuhause, das mit dem Leben wächst: Zweifamilienhaus mit Garten, Dachterrasse & Garagen

Objektnummer: 26220013a



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 210 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 978 m²

Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

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

Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Auf einen Blick

Objektnummer	26220013a
Wohnfläche	ca. 210 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1934
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	449.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	106.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.09.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

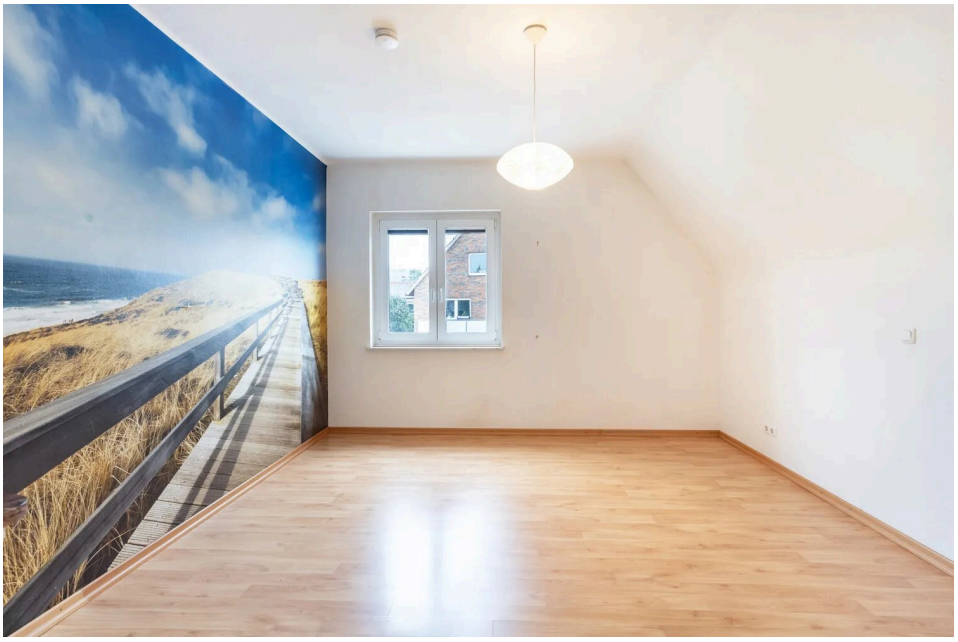
Die Immobilie





Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie



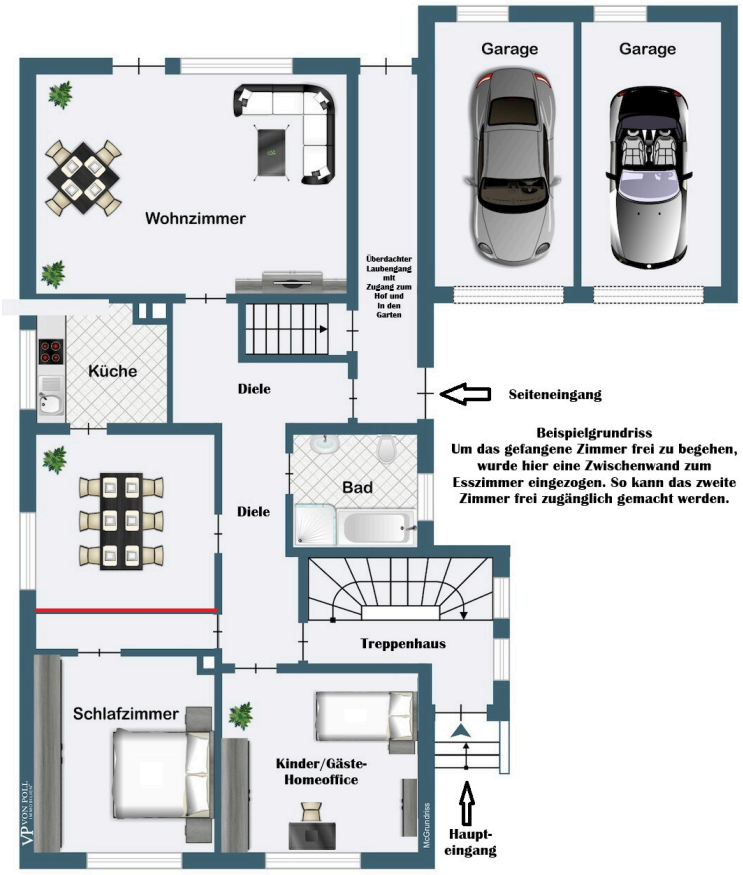
Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Grundrisse




Wohnzimmer
Dachterrasse
Diele
Küche
WC
Bad
Diele
Treppenhaus
Esszimmer
Whg.-
Eingang
Schlafzimmer
Kinder/Gäste oder
Homeoffice


Garage
Garage
Wohnzimmer
Küche
Flur
Bad
Esszimmer
Schlafzimmer
Schlafzimmer


Garage
Garage
Wohnzimmer
Überdachter Laubengang mit Zugang zum Hof und in den Garten
Küche
Diele
Seiteneingang
Beispielgrundriss
Um das gefangene Zimmer frei zu begehen, wurde hier eine Zwischenwand zum Esszimmer eingezogen. So kann das zweite Zimmer frei zugänglich gemacht werden.
Diele
Bad
Treppenhaus
Schlafzimmer
Kinder/Gäste-Homeoffice
Haupt-eingang


Wohnzimmer
Dachterrasse
Küche
WC
Flur
Bad
Esszimmer
Schlafzimmer
Schlafzimmer



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Ein erster Eindruck

Ihre Ansprechpartner vor Ort:
Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam
Büro Halle (Westf.) : 05201 - 15 880 20

Ein Zuhause, das mit dem Leben wächst: vielseitiges Zweifamilienhaus mit Dachterrasse

Der Kauf eines Hauses ist eine Lebensentscheidung. Wer vorausschauend plant, schafft sich die Möglichkeit, ein Zuhause für das ganze Leben zu finden. Veränderungen im Leben lassen sich mit einer durchdachten Immobilie immer wieder flexibel anpassen.

**Zum Schutz der Privatsphäre der derzeitigen Mieter werden für die Erdgeschosswohnung ausschließlich professionell erstellte KI-Visualisierungen veröffentlicht.

Ihre Immobilie. Ihre Entscheidung. Ihr Zuhause.
Sie können selbst im Erdgeschoss wohnen und später beispielsweise den oberen Bereich der Familie überlassen. Vielleicht entscheiden Sie sich auch dafür, nette Mieter einziehen zu lassen, die Sie bei der Finanzierung unterstützen. Oder Sie nutzen die Räume ganz anders - ganz nach Ihren persönlichen Vorstellungen.

Ein Zuhause, das sich den Veränderungen des Lebens anpasst.
Das ursprünglich im Jahr 1934 errichtete Haus wurde über Jahrzehnte hinweg kontinuierlich weiterentwickelt. Mit dem Erweiterungsanbau sowie den umfassenden Modernisierungen in den Jahren 2002 bis 2004 entstand ein modernes Wohnkonzept mit zwei vollständig voneinander getrennten Wohneinheiten. Jede Wohnung bietet ihren eigenen Rückzugsort, während die Nähe zur Familie jederzeit erhalten bleibt. Gerade in einer Zeit, in der flexible Wohnformen immer wichtiger werden, ist dies ein echter Mehrwert.

978 m² Grundstück für individuelle Wohnträume und flexible Nutzung
Genau diese Flexibilität zeichnet dieses gepflegte Zweifamilienhaus in ruhiger und dennoch zentrumsnaher Lage von Halle (Westf.) aus. Auf einem rund 978 m² großen Grundstück erwartet Sie eine Immobilie, die heute genauso überzeugt wie in vielen Jahren. Ob als Zuhause für mehrere Generationen, als Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder einfach als großzügiges Familiendomizil mit viel Platz für individuelle Wohnideen: Hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Harmonische Raumaufteilung für ein Zuhause voller Leben.
Die Erdgeschosswohnung wurde familienfreundlich geplant und bietet eine harmonische Raumaufteilung. Ein großzügiges Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt des täglichen Lebens. Direkt angrenzend lädt das separate Esszimmer dazu ein, gemeinsam zu essen, zu lachen und wertvolle Zeit miteinander zu verbringen. Die Küche liegt praktisch in unmittelbarer Nähe und ermöglicht kurze Wege im Alltag. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein modernisiertes Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie unmittelbar auf die sonnige Südterrasse. Hier entstehen die Momente, an die man sich später gerne erinnert: das gemeinsame Frühstück im Freien, spielende Kinder im Garten, entspannte Nachmittage mit einem guten Buch oder gesellige Grillabende mit Familie und Freunden. Der großzügige Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen, Gärtnern oder einfach zum Genießen der ruhigen Umgebung.

Die Wohnung im Obergeschoss steht bereits zur freien Verfügung und eröffnet dieselben großzügigen Wohnqualitäten. Der nahezu identische Grundriss bietet viel Platz für Paare, Familien oder zukünftige Mieter. Zusätzlich sorgt ein separates Gäste-WC für noch mehr Komfort.

Mehr als eine Terrasse: Ihr neuer Lieblingsplatz.
Ein ganz besonderes Highlight dieser Wohneinheit ist die großzügige Dachterrasse auf der Garage. Hier lässt sich eine stilvolle Lounge einrichten, während ein großer Esstisch zum Treffpunkt für lange Sommerabende wird. Wenn die Sonne langsam untergeht und gute Gespräche den Abend begleiten, entsteht genau die Atmosphäre, in der man gerne noch ein wenig länger sitzen bleibt. Familien und Freunde kommen zusammen, erzählen, genießen die gemeinsame Zeit - und oft möchte niemand den Abend zu früh beenden.

Auch die praktischen Bereiche des Hauses überzeugen. Der Teilkeller bietet mehrere Abstellräume, einen gemeinschaftlichen Waschkeller sowie den Heizungsraum. Über einen separaten Ausgang gelangen Sie direkt in den Garten. Der Spitzboden, erreichbar über eine Bodeneinschubtreppe, schafft zusätzlichen Stauraum für alles, was nicht täglich benötigt wird.

Werterhalt durch kontinuierliche Modernisierung
Die technische Ausstattung wurde in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Im Zuge der Sanierung zwischen 2002 und 2004 wurden unter anderem das separate Treppenhaus errichtet, die Elektrik sowie die Sanitär- und Trinkwasserinstallationen erneuert, Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingebaut und die Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die damalige Umstellung auf eine Gaszentralheizung wurde im Jahr 2022 durch den Einbau einer neuen Heizungsanlage inklusive Warmwasserbereitung ergänzt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei Garagen, sodass beide Wohneinheiten jeweils über einen eigenen Stellplatz verfügen.

Ihre Pläne. Ihre Zukunft. Ihr Zuhause für viele Jahre

Dieses Haus bietet weit mehr als zwei Wohnungen. Es bietet Sicherheit für die Zukunft, Raum für neue Lebensabschnitte und die Freiheit, Wohnen ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Ob mehrere Generationen unter einem Dach, Wohnen und Vermieten oder einfach viel Platz für die Familie - diese Immobilie wächst mit Ihren Plänen und schafft beste Voraussetzungen für viele glückliche Jahre.

Gerne öffnen wir Ihnen die Türen zu dieser vielseitigen Immobilie und zeigen Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung die vielen besonderen Details dieses Hauses. Erleben Sie die durchdachte Aufteilung, die großzügigen Außenbereiche und das außergewöhnliche Potenzial, das diese Immobilie zu einem langfristigen Zuhause mit Perspektive macht.

Damit wir Ihre Anfrage schnell und zuverlässig bearbeiten können, bitten wir um eine schriftliche Kontaktaufnahme mit vollständiger Adresse und Telefonnummer.

Um Ihnen eine persönliche Besichtigung ermöglichen zu können, benötigen wir eine Finanzierungsbestätigung. Gerne unterstützen wir Sie bei Bedarf und stellen den Kontakt zu unseren Finanzierungsexperten von der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Ausstattung und Details

Für Sie zusammengestellt: ALLES AUF EINEN BLICK
Ein Zuhause, das mit dem Leben wächst - vielseitiges Zweifamilienhaus mit Dachterrasse
• modernisiertes und teilweise saniertes Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten
• Baujahr 1934, Erweiterungsanbau 1968, umfassende Sanierung und Umbau 2002-2004
• ca. 978 m² großes Grundstück
• ca. 210 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Wohneinheiten
• insgesamt 8 Zimmer
• insgesamt 4 Schlafzimmer
• insgesamt 2 Esszimmer
• insgesamt 2 Wohnzimmer
• insgesamt 2 Küchen (inklusive Einbauküche im Dachgeschoss)
• 2 Badezimmer (2002-2004 modernisiert)
• 1 Gäste-WC in der Dachgeschosswohnung
• Terrasse mit Zugang zum Garten
• großzügige Dachterrasse auf der Garage
• Teilkeller mit 3 Abstellräumen, gemeinschaftlichem Waschkeller und Heizungsraum
• Spitzboden über Bodeneinschubtreppe erreichbar, nicht ausgebaut (Kaltdach)
• 2 Garagen
Entwicklung und Modernisierungen
• 1934 errichtet als kleines Zweifamilienhaus mit offenem Treppenhaus und einer Wohnfläche von ca. 65 m² je Etage
• 1965/1968 Erweiterungsanbau zum großzügigeren Zweifamilienhaus mit ca. 105 m² Wohnfläche je Etage
• weiterhin offenes Treppenhaus
• Umstellung der Heizung von Kohle auf Öl-Zentralheizung
• Errichtung von zwei Garagen
• 2002-2004 umfassende Sanierung und Modernisierung des Hauses
• Errichtung eines zentralen Treppenhauses vom Keller bis zum Dachgeschoss für zwei vollständig getrennte Wohneinheiten
• Erneuerung der Elektrik
• Erneuerung der Sanitärinstallationen sowie Trinkwasserleitungen
• Sanierung der Badezimmer
• Austausch der Fenster gegen Kunststofffenster mit Doppelverglasung
• Dämmung der Gebäudeaußenhaut durch Wärmedämmverbundsystem (10 cm, Sockelbereich 6 cm)
• Umstellung der Heizungsanlage von Öl auf Gas-Zentralheizung
• 2022 Erneuerung der Gas-Zentralheizung inklusive Warmwasserbereitung

ERDGESCHOSS
• Großzügiges Wohnzimmer als Mittelpunkt des Familienlebens
• Separate Küche mit kurzen Wegen zum Essbereich
• Helles Esszimmer für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden
• Zwei Schlafzimmer als persönliche Rückzugsorte
• Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken
• Flurbereich mit Zugang zu allen Räumen
• Doppelgarage mit zwei separaten Stellplätzen, seitlich am Haus angebaut
DACHGESCHOSS (1. Etage)
• Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zur Dachterrasse
• Separate Küche inklusive Einbauküche
• Esszimmer als zusätzlicher Wohnbereich
• Zwei Schlafzimmer
• Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken
• Separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
• Großzügige Dachterrasse oberhalb der Garagen - ideal für entspannte Stunden im Freien
• Flurbereich mit Zugang zu allen Räumen
SPITZBODEN
• Über eine Bodeneinschubtreppe erreichbar
• Nicht ausgebauter Bereich
• Zusätzliche Abstellfläche für Dinge, die nicht täglich benötigt werden
KELLERGESCHOSS
• Großzügiger Waschkeller mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
• Separater Heizungsraum
• Drei separate Kellerräume mit praktischen Abstell- und Lagermöglichkeiten
Aus Diskretionsgründen gegenüber der Mietpartei im Erdgeschoss werden für diese Wohnung ausschließlich professionelle KI-Visualisierungen verwendet.
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.

Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Alles zum Standort

Die Stadt Halle (Westf.) mit rund 21.000 Einwohnern liegt im Kreis Gütersloh am Südhang des Teutoburger Waldes und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur.

Lebensqualität am Fuße des Teutoburger Waldes

Diese Wohnlage vereint die Nähe zur Natur mit kurzen Wegen im Alltag. In einem gewachsenen Wohngebiet von Halle (Westf.) genießen Familien, Berufspendler und Ruhesuchende eine angenehme Nachbarschaft sowie eine ausgezeichnete Versorgung.

Natur und Freizeit direkt vor der Haustür

Die grünen Ausläufer des Teutoburger Waldes erreichen Sie in nur etwa 10 Gehminuten (ca. 850 m) – ideal für Spaziergänge, Wanderungen oder Joggingrunden. Ein Spielplatz befindet sich rund 5 Gehminuten entfernt. Sportbegeisterte profitieren vom Tennisclub, dem vielseitigen Angebot des SC Halle sowie dem Lindenbad in ca. 1,5 km Entfernung. Ein weiteres Highlight ist das OWL Arena Resort (ca. 2 km) mit hochkarätigen Sport- und Kulturveranstaltungen sowie einem modernen Fitnessstudio. Ergänzt wird das Freizeitangebot durch einen Golfplatz sowie zahlreiche Fitness- und Rehasportmöglichkeiten.

Perfekte Anbindung für Berufspendler

Die Autobahn A33 erreichen Sie in etwa 6 Fahrminuten und gelangen von dort schnell nach Bielefeld oder Osnabrück. Auch die B68 sorgt für eine hervorragende regionale Anbindung. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 350 m entfernt, der Bahnhof Halle (Westf.) rund 1,2 km. Von hier bringt Sie die Regionalbahn „Haller Willem" bequem in die umliegenden Städte. Öffentliche E-Ladestationen und eine Tankstelle befinden sich nur wenige Fahrminuten entfernt.

Familienfreundliches Umfeld

Kindertagesstätten, Spielplätze sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in der Nähe. Die nächstgelegene Kita liegt etwa 700 m entfernt, die Grundschule Gartnisch erreichen Sie in rund 12 Gehminuten. Das Schulzentrum mit Gesamtschule und Kreisgymnasium liegt ca. 1,5 km entfernt und ist bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Für ein Studium bietet das nahegelegene Bielefeld mit Universität und Fachhochschule ideale Voraussetzungen.

Historischer Stadtkern mit bester Versorgung

Das Zentrum von Halle (Westf.) liegt nur etwa 1,2 km entfernt und bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung. Supermarkt (Edeka), Drogerie (Rossmann), Apotheke, Bäckereien, Metzgerei sowie zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte sind bequem erreichbar. Gemütliche Cafés, Restaurants und eine beliebte Eisdiele laden zum Verweilen ein. Banken, Postfiliale sowie verschiedene Ärzte und ein Krankenhaus runden das Angebot ab. Der Wochenmarkt und das weit über die Region bekannte „Haller Allerley" verleihen der Stadt zusätzlich ihren besonderen Charme.

Die Kombination aus naturnaher Lage, hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie einem vielfältigen Sport- und Freizeitangebot macht diesen Standort zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, Berufspendler und alle, die hohe Lebensqualität schätzen.

Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26220013a - 33790 Halle (Westf.)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com