Halle (Westf.)

Architektenhaus mit Einliegerwohnung & Praxis auf tollem Grundstück in Halle (Westf.)

Objektnummer: 26220025



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 249.79 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 1334 m²

Objektnummer: 26220025 - 33790 Halle (Westf.)

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

Objektnummer: 26220025 - 33790 Halle (Westf.)

Auf einen Blick

Objektnummer	26220025
Wohnfläche	ca. 249.79 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 155 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26220025 - 33790 Halle (Westf.)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	04.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	204 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26220025 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220025 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220025 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220025 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220025 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie



Objektnummer: 26220025 - 33790 Halle (Westf.)

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam
Telefon: 05201 - 15 88 02 0

Architektenhaus mit Einliegerwohnung & Praxis auf tollem Grundstück in Halle (Westf.)

Diese Liegenschaft vereint in Perfektion das Wohnen mit dem Arbeiten.

Dieses beeindruckende Architektenhaus aus dem Jahr 1981 überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, besondere architektonische Details und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 250 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt 6,5 Zimmer, darunter 4 gut geschnittene Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Familie, Gäste oder Homeoffice bieten.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist die offene Galerie, die dem Wohnbereich eine außergewöhnliche Großzügigkeit und ein luftiges Raumgefühl verleiht. Das Wohnzimmer bildet mit seinem Kamin das Herzstück des Hauses und lädt zu gemütlichen Stunden in stilvollem Ambiente ein. Das Elternschlafzimmer mit angrenzendem Masterbad bietet einen ruhigen Rückzugsort mit besonderem Charakter.

Im gesamten Erdgeschoss des Haupthauses wurde flächendeckend eine Fußbodenheizung installiert.

Der Vollkeller unter dem Wohnhaus eröffnet zusätzliche Nutzflächen: Neben einer Sauna mit Dusche steht Ihnen unter anderem ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung, der sich ideal für Freizeit, Fitness oder kreative Aktivitäten eignet.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die separate Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 37 m². Diese eignet sich hervorragend zur Vermietung, als Gästebereich oder für Mehrgenerationenwohnen.

Ein besonderes Highlight stellt die angrenzende, moderne & jahrelang etablierte Arztpraxis mit einer Fläche von ca. 150 m² dar. Diese wird von den derzeitigen Eigentümern auch künftig weiter betrieben und angemietet, wodurch sich für den Käufer eine attraktive und planbare Mieteinnahme ergibt.

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.334 m² bietet viel Platz für Gartenliebhaber, Familien und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Eine Doppelgarage rundet das Angebot ab und sorgt für komfortable

Parkmöglichkeiten.

Auch technisch ist das Haus gut aufgestellt: Eine neue Gasheizung aus dem Jahr 2024 sorgt für zeitgemäßen Wohnkomfort und eine effiziente Energieversorgung.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Halle (Westf.) und bietet eine hervorragende Anbindung an sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Dieses Architektenhaus vereint großzügiges Wohnen, zusätzliche Einnahmemöglichkeiten und vielseitige Nutzungsperspektiven – ideal für Eigennutzer mit Anspruch oder Kapitalanleger.

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

Objektnummer: 26220025 - 33790 Halle (Westf.)

Ausstattung und Details

Das erwartet Sie:
Großzügiges Architektenhaus mit Einliegerwohnung, Praxisanbau und weitläufigem Grundstück in zentraler Lage von Halle (Westf.)
•Baujahr 1981
•ca. 1.334 m² Grundstück
•ca. 250 m² Wohnfläche
•ca. 156 m² Praxisfläche
•6,5 Zimmer, davon 4 Schlafzimmer
•Raffstores im Wohnhaus & Praxis
•3 Badezimmer mit Badewanne und/oder Dusche sowie Tageslicht
•Südterrasse
•überdachter Freisitz
•Haupthaus unterkellert, Praxis nicht
•1 Waschkeller / Handwerkskeller / Kellerausgangstreppe
•3 Kellerräume zur freien Verfügung
•Doppelgarage mit elektrischem Tor
•zusätzliche Stellplätze in der Hofeinfahrt
•pflegeleicht angelegter Garten
ERDGESCHOSS
•Dielenbereich mit Garderobe
•Wohn-Esszimmer mit Kaminofen, Zugang zur Terrasse und in den Garten
•geräumige Einbauküche mit Sitzecke
• geräumiger Hauswirtschaftsraum mit Einbauten
•Schlafzimmer / Büro / Gästezimmer
•Gäste-WC mit Tageslicht
• repräsentativer Garderobenbereich
DACHGESCHOSS
•großzügiges Elternschlafzimmer mit Bad en Suite (Badewanne & Dusche)
• Galeriebereich als Büro
•2 Kinderzimmer
• Vollbadezimmer mit Tageslicht
•separate Einliegerwohnung mit offenem Wohn-Schlafbereich, Duschbad & Kochnische
SPITZBODEN
•Unterstellfläche
•Installation der Heizungsanlage
KELLERGESCHOSS
•1 Waschraum
•4 Kellerräume
•Saunabereich mit Dusche

PRAXIS
• mehrere Behandlungsräume / Sprechzimmer / Wartezimmer
• WC-Bereiche
• kleine Küche
• offener Empfangsbereich

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: 26220025 - 33790 Halle (Westf.)

Alles zum Standort

Diese attraktive Immobilie befindet sich in zentraler Lage 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, einer Stadtbücherei, Restaurants, Ärzten und einem Krankenhaus, auch über ein umfangreiches Sportangebot (Familien- und Freizeitbad, Fitness- und Rehasport, Golfplatz). Kindertagesstätte (Wirbelwind, Paulskamp & Mamre), Grund- und weiterführende Schulen sind fußläufig erreichbar, Bus- und Zugverbindungen erreichen Sie in rund 5-10 Gehminuten.

Die Autobahnanbindung (A33) in Richtung Bielefeld und Osnabrück befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Objektnummer: 26220025 - 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: 26220025 - 33790 Halle (Westf.)

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)
Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0
E-Mail: halle.westfalen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com