Halle (Westf.)

„Rund 107 m² zum Wohlfühlen mit Loggia und Garage in Halle (Westf.)“

Objektnummer: 26220052



KAUFPREIS: 227.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106.72 m² • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26220052 - 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: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Auf einen Blick

Objektnummer	26220052
Wohnfläche	ca. 106.72 m²
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	227.500 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	177 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.01.2029	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

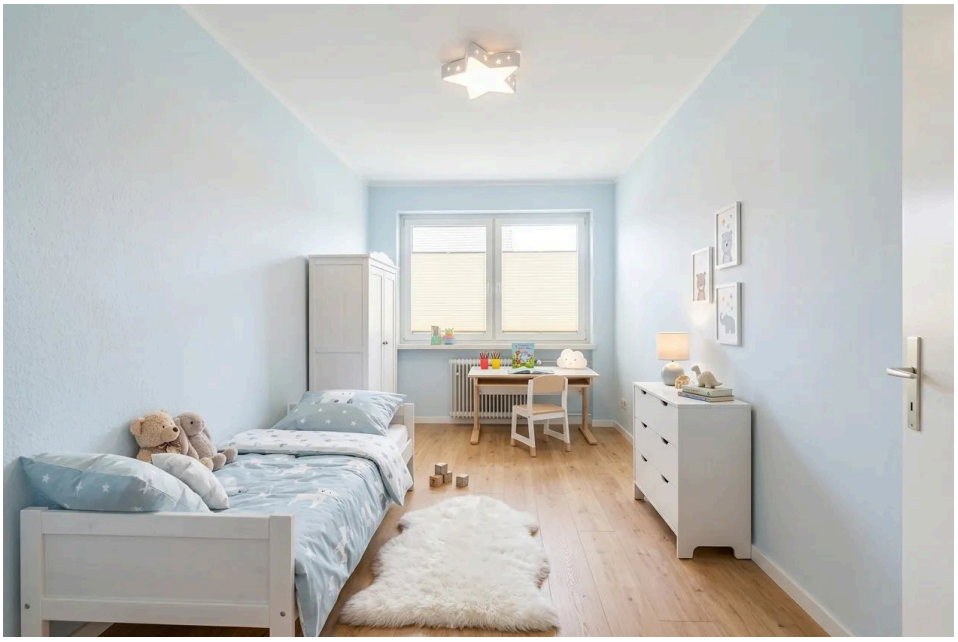
Die Immobilie





Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

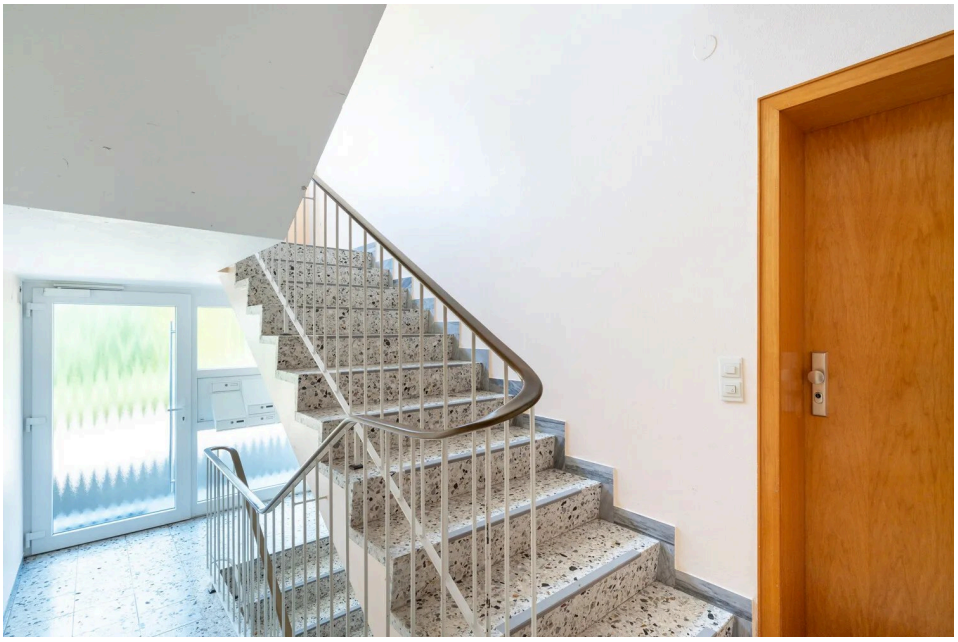
Die Immobilie





Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie

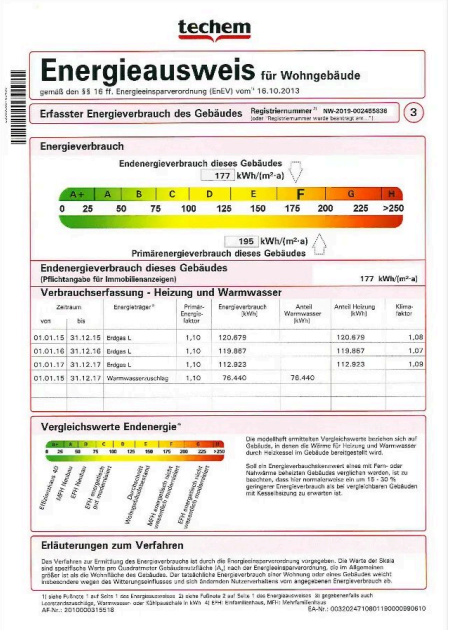




Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





techem

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes — Registriernummer: NW-2013-002455838 — 3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 177 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

195 kWh/(m²·a) Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen) — 177 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger*	Primär-Energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
01.01.15	31.12.15	Erdgas L	1,10	120.679		120.679	1,08
01.01.16	31.12.16	Erdgas L	1,10	119.867		119.867	1,07
01.01.17	31.12.17	Erdgas L	1,10	112.823		112.823	1,09
01.01.15	31.12.17	Warmwasseraufschlag	1,10	76.440	76.440		

Vergleichswerte Endenergie*

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 (EnEV Neubau) | EFH (EnEV Neubau) | EFH (modernisiert, 50 kWh/(m²·a)) | Durchschnittliches Wohngebäude (Bestand) | MFH (energetisch guter Standard, Bestand) | EFH (energetisch guter Standard, Bestand)

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

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung. Da im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich änderndem Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Rückseite, 2) auf Seite 1 des Energieausweises, 3) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises, 4) gegebenenfalls auch Lüftungsanlage, Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh, 5) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

AA-Nr.: 3010000319518 — EA-Nr.: 00320247108011900000990610

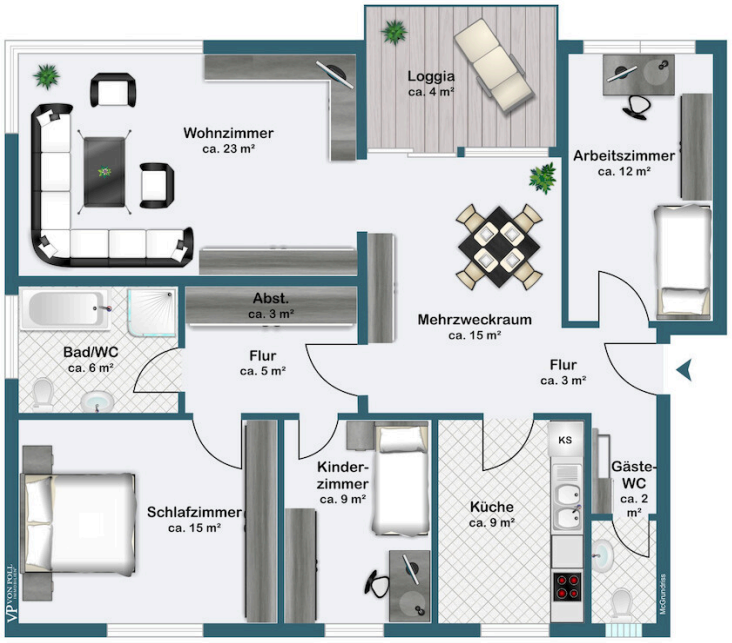
Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie



Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Grundrisse





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: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Ein erster Eindruck

Ihre Ansprechpartner vor Ort:
Jan-Phillip Adam & Philipp Schremmer
Büro: 05201 - 15 88 020

„Rund 107 m² zum Wohlfühlen mit Loggia und Garage in Halle (Westf.)“

Ankommen und wohlfühlen

In ruhiger und beliebter Wohnlage von Halle (Westf.) bietet diese gepflegte Eigentumswohnung mit rund 107 m² Wohnfläche viel Platz für Paare oder Familien. Die großzügige Raumaufteilung, die hellen Räume und die besondere Loggia schaffen ein Zuhause, in dem man sich wohlfühlen und den Alltag genießen kann. Hier gibt es genügend Raum für gemeinsame Stunden, aber auch für Ruhe und persönliche Rückzugsmöglichkeiten.

Gepflegte Wohnanlage

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Gebäudekomplexes. Dieser besteht aus zwei Wohnhäusern mit jeweils fünf Wohneinheiten und wurde im Jahr 1975 erbaut. Die überschaubare Größe der Hausgemeinschaft sorgt für eine angenehme und ruhige Wohnsituation.

Viel Raum für gemeinsame Zeit

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohn-Essbereich. Durch die vielen Fenster fällt viel Tageslicht in den Raum und schafft eine freundliche Atmosphäre. Hier ist ausreichend Platz für einen großen Esstisch, gemütliche Sofaecken und gemeinsame Stunden mit der Familie oder Freunden. Ein Raum, in dem gekocht, gegessen, gelacht und einfach Zeit miteinander verbracht werden kann.

Die Loggia als zusätzlicher Wohnraum

Vom Wohn-Essbereich gelangen Sie direkt auf die Loggia. Durch ihre nahezu vollständige Überdachung ist sie mehr als ein klassischer Balkon. Sie wird zu einem geschützten zusätzlichen Bereich, den Sie zu jeder Jahreszeit nutzen können. Ob beim ersten Kaffee am Morgen, beim Lesen am Nachmittag oder bei einem gemütlichen Abend mit Familie und Freunden, hier lässt sich die Zeit wunderbar verbringen. Gerade an warmen Tagen wird die Loggia zu einer schönen Erweiterung des Wohnbereichs und bietet gleichzeitig Schutz, wenn das Wetter einmal nicht ganz mitspielt.

Die Küche mit kurzen Wegen

Die abgeschlossene Küche bietet ausreichend Platz für die tägliche Zubereitung von Mahlzeiten. Durch die Nähe zum Wohn-Essbereich bleiben die Wege kurz und das gemeinsame Essen lässt sich unkompliziert in den Alltag integrieren.

Raum für Kinder, Gäste oder Homeoffice

Direkt an den Wohnbereich grenzt ein weiteres Zimmer an, das ganz nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden kann. Ob als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort, hier haben Sie die Freiheit, den Raum so zu gestalten, wie es zu Ihrem Leben passt.

Rückzugsort für die Familie

Im privaten Bereich der Wohnung befinden sich das Elternschlafzimmer und ein weiteres Kinderzimmer. Damit bietet die Wohnung auch einer Familie ausreichend Platz für gemeinsame Zeit und persönliche Rückzugsmöglichkeiten. Praktische Einbauschränke können von den jetzigen Eigentümern übernommen werden und schaffen zusätzlichen Stauraum.

Helles Tageslichtbad

Das angenehm große Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Durch das Tageslicht wirkt der Raum freundlich und hell. Ein zusätzliches Gäste-WC mit Tageslicht macht den Alltag noch komfortabler, besonders wenn Familie oder Freunde zu Besuch sind.

Praktischer Stauraum und eigene Garage

Auch außerhalb der Wohnung ist für ausreichend Stauraum gesorgt. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller steht ebenfalls zur Verfügung. Der zugeordnete Garagenstellplatz bietet Ihrem Fahrzeug einen geschützten Platz und erspart Ihnen gleichzeitig die tägliche Suche nach einem Parkplatz.

Ein Zuhause mit vielen Möglichkeiten

Diese Wohnung bietet viel Platz, helle Räume und eine Aufteilung, die sich wunderbar an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt. Ob als Zuhause für eine Familie, als großzügige Wohnung für ein Paar oder mit zusätzlichen Räumen für Homeoffice und Gäste, hier lässt sich das eigene Zuhause nach den persönlichen Vorstellungen gestalten. Besonders die großzügige Loggia macht die Wohnung zu einem Ort, an dem man gerne Zeit verbringt und den Alltag ein Stück weit nach draußen verlagern kann.

Wichtige Informationen zur Anfrage

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe einer Telefonnummer bearbeiten können.

Besichtigung und Finanzierung

Eine Besichtigung ist nur mit einer vorliegenden Finanzierungsbestätigung möglich. Sollten Sie hierbei noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne den Kontakt zu unseren Kollegen von VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Ausstattung und Details

Für Sie zusammengestellt: ALLES AUF EINEN BLICK
Helle Eigentumswohnung in attraktiver Lage von Halle (Westf.) mit eigener Garage.
Wohnen im Hochpaterre mit gesamt 4,5 Zimmern auf ca. 107 m²
•Freundlicher Eingangsbereich mit reichlich Platz für eine Garderobe
•Lichtdurchflutetes Wohn- & Esszimmer: Großzügig gestalteter Mittelpunkt der Wohnung mit direktem Zugang zur geschützten Loggia.
•Flexibles Raumwunder: 4,5 gut geschnittene Zimmer bieten vielseitige Entfaltungsmöglichkeiten für Familien, Paare oder Homeoffice.
•Großzügiger Küchenbereich: Viel Raum für Ihre Wunschküche und kulinarische Entfaltung.
•Behagliches Elternschlafzimmer: Ruhiger Rückzugsort für erholsame Nächte.
•Zwei flexible Zusatzräume: Ideal nutzbar als Kinderzimmer, ungestörtes Homeoffice oder eleganter Gästebereich.
•Helles Familienbad: Tageslichtbad, komfortabel ausgestattet mit separater Dusche und Badewanne.
•Separates Gäste-WC: Praktisch für Besucher und ebenfalls mit angenehmem Tageslicht versorgt.
•Geschützte Loggia: Privater Freisitz für ganzjährige Stunden an der frischen Luft.
Nutzflächen & Parken
•Bequemer Stellplatz: 1 eigene Garage gehört direkt zur Wohnung.
•Eigener Stauraum: Ein privater Kellerraum sorgt für ordentliche Lagerung und Vorräte.
•Gemeinschaftsbereiche: Praktisch eingerichtete Waschküche sowie ein separater Trockenraum
Finanzielle Eckdaten
•Solide Instandhaltungsrücklage: Kontostand der Rücklagen zum 31.12.2025 beträgt ca. 22.624,01 €.
•Transparente Bewirtschaftung: Monatliches Hausgeld inkl. Rücklagenzuführung beläuft sich auf 474,00 €.
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.
Hinweis zu den Bildern
Bei der Darstellung wurden teilweise KI-generierte Bilder verwendet. Diese dienen ausschließlich der Veranschaulichung und können von der tatsächlichen Ausstattung abweichen.

Objektnummer: 26220052 - 33790 Halle (Westf.)

Alles zum Standort

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: 26220052 - 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: 26220052 - 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