Halle (Westf.)

Wo kleine Füße groß werden: Ihr neues Zuhause mit Garten & Garage im Zentrum von Halle (Westf.)

Objektnummer: 26220060



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94.04 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 211 m²

Objektnummer: 26220060 - 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: 26220060 - 33790 Halle (Westf.)

Auf einen Blick

Objektnummer	26220060
Wohnfläche	ca. 94.04 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

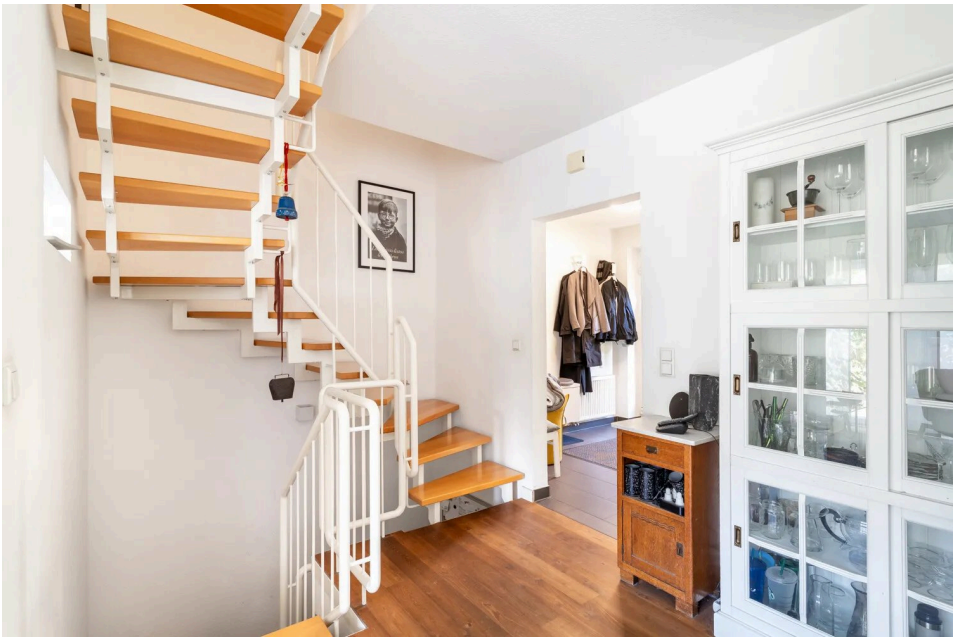
Objektnummer: 26220060 - 33790 Halle (Westf.)

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	82.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.09.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26220060 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220060 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220060 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220060 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie





Objektnummer: 26220060 - 33790 Halle (Westf.)

Die Immobilie



Objektnummer: 26220060 - 33790 Halle (Westf.)

Ein erster Eindruck

Ihre Ansprechpartner vor Ort
Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam
Tel.: 05201 - 15 88 02 0

Wo kleine Füße groß werden: Ihr neues Zuhause mit Garten & Garage im Zentrum von Halle (Westf.)

Ein Zuhause muss nicht riesig sein, um Raum für das ganz große Glück zu bieten! Dieses liebevoll gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 2002 beweist eindrucksvoll, wie durchdacht und behaglich ca. 94 m² Wohnfläche wirken können. In ruhiger, kinderfreundlicher und zentrumsnaher Lage von Halle (Westf.) schlagen Familienherzen höher: Hier spielen Kinder behütet auf dem eigenen ca. 211 m² großen Grundstück, während Sie die Nähe zum Zentrum genießen.

Erdgeschoss: Das Herzstück für gemeinsame Familienmomente

Beim Betreten der hellen Diele mit Garderobe und Gäste-WC spüren Sie die einladende Atmosphäre. Den Mittelpunkt bildet die gemütliche, offen gestaltete Küche inklusive Einbauküche: perfekt für das gemeinsame Frühstück. Gleich nebenan lädt der lichtdurchflutete Wohn-Essbereich mit edlem Parkett zu entspannten Stunden ein. Die sonnige Terrasse und der Garten werden im Sommer zum verlängerten Wohnzimmer für Grillfeste, Kinderlachen und lauschige Abende.

Dachgeschoss: 3 gemütliche Zimmer, unendlich viele Möglichkeiten

Ein echtes Raumwunder! Das Dachgeschoss begeistert mit luftigem Raumkonzept inkl. sichtbaren Holzbalken und mit drei zwar kompakten, aber hervorragend geschnittenen Zimmern auf einer Etage. Ob Elternschlafzimmer, kunterbuntes Kinderzimmer oder Homeoffice - hier findet jeder seinen Lieblingsort. Das helle Familienbad mit Tageslicht, zwei Waschbecken, Badewanne und separater Dusche lässt selbst am turbulenten Schultagmorgen keine Hektik aufkommen.

Vollkeller, Dachboden & Komfort für den Alltag

Der Vollkeller bietet neben dem Waschraum zwei weitere Räume mit teilweise Heizkörper für Hobbys oder Vorräte. Zusätzliche Abstellfläche hält der Spitzboden bereit, wo auch die verlässliche Gas-Zentralheizung untergebracht ist. Dank modernem Glasfaseranschluss sind Sie bestens für Homeoffice gerüstet. Eine eigene Garage sowie ein Stellplatz auf der Einfahrt runden dieses rundum gelungene Angebot ab.

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Spielstraße am Ende eines Wendehammers. Öffentliche Spielplätze sind fußläufig erreichbar.

Kann dieses bezaubernde Reihenendhaus der Ort sein, an dem Ihre eigene Familiengeschichte beginnt? Wir freuen uns auf Sie!

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeiten. Eine Besichtigung erfolgt ausschließlich mit Finanzierungsbestätigung; bei Bedarf stellen wir gerne den Kontakt zu unseren VON POLL FINANCE-Kollegen her.

Objektnummer: 26220060 - 33790 Halle (Westf.)

Ausstattung und Details

Für Sie zusammengestellt: ALLES AUF EINEN BLICK
Wohnen im Zentrum von Halle (Westf.) mit 4 Zimmern auf ca. 90 m²
• Baujahr 2002
• Grundstücksfläche ca. 211 m²
• ca. 94 m² Wohnfläche
• insgesamt 4 Zimmer
• Garage mit Zugang in den Garten
• Glasfaser
• Wallbox
ERDGESCHOSS
• Diele mit Garderobenbereich
• großzügiger und offener Küchenbereich
• helles Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse
• Gäste-WC mit Tageslicht
DACHGESCHOSS
• drei variabel nutzbare Zimmer im Dachgeschoss
• modernes Tageslichtbad mit zwei Waschbecken, Badewanne und Dusche
KELLERGESCHOSS
• Waschkeller
• 2 zusätzliche Kellerräume als Vorrats- oder Abstellfläche, teilweise Heizkörper
In der Wohnflächenangabe von rund 94,04 m² wurden bereits ca. 5 m² Terrassenfläche berücksichtigt.
Alle Angaben basieren auf Informationen aus der uns vorliegenden Bauakte. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen.

Objektnummer: 26220060 - 33790 Halle (Westf.)

Alles zum Standort

Die Lage verbindet die angenehme Ruhe eines gewachsenen Wohnumfelds mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Krankenhaus, Kindertagesstätten, Freizeitangebote und die Haller Innenstadt sind schnell erreichbar. Damit bietet das Umfeld eine ausgewogene Kombination aus Wohnqualität, Alltagstauglichkeit und guter regionaler Anbindung, sowohl für Familien als auch für Berufspendler.
Für die tägliche Versorgung stehen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung. Lebensmittelmärkte wie Lidl an der Elsa-Brändström-Straße sowie weitere Supermärkte im Stadtgebiet sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch der Marktkauf Speicher an der Gartenstraße bietet ein umfangreiches Sortiment für den täglichen Einkauf. Bäckereien, Drogerien und weitere Geschäfte finden sich insbesondere entlang der Bahnhofstraße und im Bereich der Innenstadt. Apotheken und Arztpraxen ergänzen die gute medizinische Grundversorgung. Banken, Geldautomaten sowie eine Postfiliale sind ebenfalls in der Innenstadt und damit bequem erreichbar.

Die Haller Innenstadt liegt nur etwa 750m entfernt und lässt sich bequem mit dem Fahrrad und mit dem Auto erreichen. Rund um Bahnhofstraße, Lange Straße und Marktplatz erwartet Sie ein abwechslungsreiches Angebot aus Einzelhandel, Cafés und Restaurants. Hier lässt sich der tägliche Einkauf ebenso gut mit einem Cafébesuch oder einem Essen verbinden. Wochenmärkte, kleinere Geschäfte und saisonale Veranstaltungen verleihen dem Zentrum eine angenehme, lebendige Atmosphäre.

Familien profitieren von kurzen Wegen zu verschiedenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Die Grundschule Gartnisch an der Bredenstraße sowie mehrere Kindertagesstätten befinden sich im näheren Umfeld. Weiterführende Schulen wie die Gesamtschule Halle und das Kreisgymnasium sowie das Berufskolleg sind innerhalb weniger Kilometer erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Spielplätze und Sportmöglichkeiten im Stadtgebiet, sodass auch für Kinder und Jugendliche vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bestehen.

Für Sport und Erholung bietet Halle (Westf.) eine bemerkenswerte Vielfalt. Das Lindenbad mit Schwimm-, Lehrschwimm- und Kinderbereich liegt rund 1,5 km entfernt und bietet eine gute Möglichkeit für Sport und Freizeit. Zahlreiche Sportvereine, Fußball- und Tennisangebote sowie Fitnessstudios ergänzen das Angebot. Auch der Golf Club Teutoburger Wald und verschiedene Reitmöglichkeiten sind mit dem Auto gut erreichbar. Wer lieber in der Natur unterwegs ist, findet mit dem nahe gelegenen Teutoburger Wald attraktive Möglichkeiten zum Spazierengehen, Wandern und Radfahren.

Auch die Verkehrsanbindung ist ausgesprochen praktisch. Der Bahnhof Halle Westfalen liegt etwa 1,2 km entfernt und bietet mit der Regionalbahn RB 75, dem „Haller Willem“, direkte Verbindungen in Richtung Bielefeld und Osnabrück. Bielefeld ist mit der Bahn in rund 20 Minuten erreichbar, Osnabrück in etwa 40 Minuten. Mehrere Bushaltestellen ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot. Autofahrer erreichen die A33 über die Anschlussstellen Halle (Westf.) oder Künsebeck in wenigen Minuten. Von dort bestehen gute Verbindungen in Richtung Bielefeld, Osnabrück und zur A2. Tankstellen sowie öffentliche E-Ladestationen sind ebenfalls im Stadtgebiet vorhanden.

Neben der guten Infrastruktur zeichnet sich Halle (Westf.) durch ein vielseitiges kulturelles und gesellschaftliches Leben aus. Veranstaltungen, Märkte und Stadtfeste wie der „Haller Willem“ bringen regelmäßig Leben in die Innenstadt. Konzerte und weitere Veranstaltungen, unter anderem im Umfeld der OWL ARENA, ergänzen das Freizeitangebot. So verbindet die Lage die Vorzüge eines ruhigen Wohnstandorts mit einer gut ausgebauten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den wichtigen Zielen des täglichen Lebens.

Objektnummer: 26220060 - 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: 26220060 - 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