

Halle (Westf.) – Hessel

# Renovierte Familienoase | 7 Zimmer | ca. 720 m<sup>2</sup> Grundstück | tolle & ruhige Wohnlage in Hessel

Objektnummer: 24220017



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

**KAUFPREIS: 419.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 124 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 720 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

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

Objektnummer: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

## Auf einen Blick

Objektnummer	24220017
Wohnfläche	ca. 124 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1964
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	419.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	ERDGAS_LEICHT	Endenergieverbrauch	79.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Die Immobilie



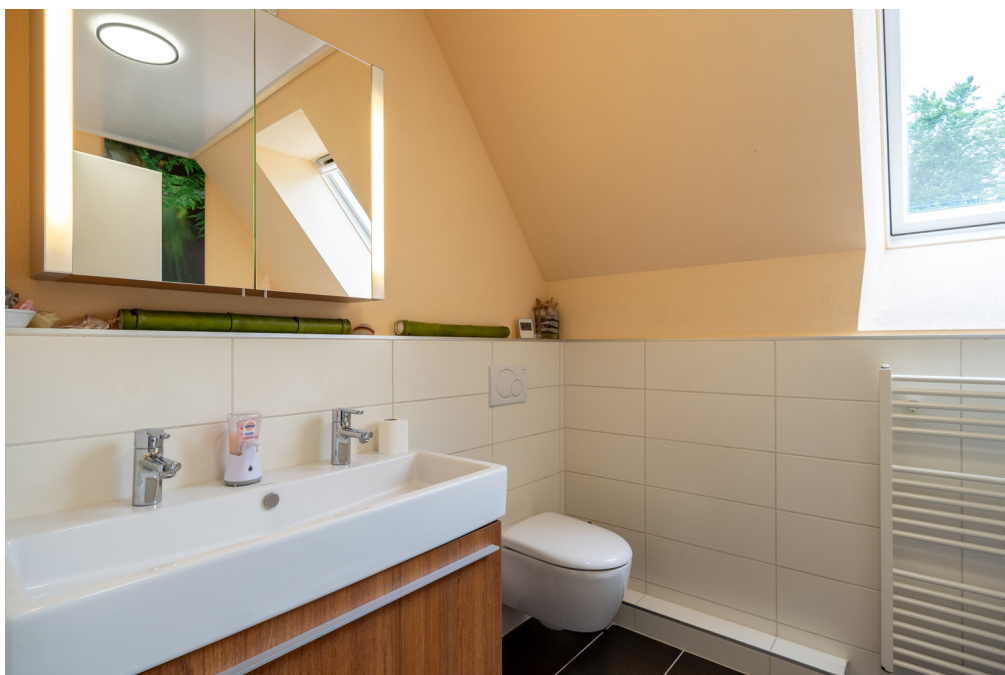
Objektnummer: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Die Immobilie





Objektnummer: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

# Die Immobilie



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 10. 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer: NW-2024-00508047      3

---

**Energieverbrauch**

Teilhauspassivkennwert 18,1 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 79,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes 217,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]** 79,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	von	bis	Energiegüter*	Preis- einheit [€/kWh]	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Strom- faktor
01.01.2021	31.12.2023		Erdfgas LL	1,10	31832	8790	28022	1,14

\*) weitere Einträge in Anlage

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>1)</sup>**

Die maßgeblich ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Verbrennen im Gebäude herbeigeführt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 10 bis 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kombination zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudemfläche (Q<sub>ne</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer sind als die Werte für ein Gebäude. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungscharakters und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Tabelle 1 auf Seite 7 des Energieausweises  
\*) gemäß Tabelle 2 des Energieausweises (Heizungswärme oder Kühlleistung in kWh)  
\*) kWh: Endenergie, kWh: Heizenergieverbrauch  
Regelwert: Erdfgas LL, 1,10 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Objektnummer: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel Tel.: 05201 - 15 88 02 1 Mobil: 0171 - 34 52 59 9 Renovierte Familienoase | 7 Zimmer | ca. 720 m<sup>2</sup> Grundstück | tolle & ruhige Wohnlage in Hessel Ein- oder Zweifamilienhaus - es ist, was Sie daraus machen! Derzeit wird die Immobilie als Einfamilienhaus genutzt. So etwas Schönes! Wunderbares Grundstück in gewachsener Wohngegend, traumhaft angelegter Garten, gelungene Farbgestaltung in den Räumlichkeiten - für das Familienleben gemacht - in Halle Hessel. Es empfängt Sie eine rot gepflasterte Einfahrt und ab hier wird klar, dass es sich um eine sehr gepflegte Liegenschaft handelt. Die Eigentümer haben mit viel Arbeit und Liebe zur Immobilie alles wundervoll gestaltet. Im Jahr 2009 wurde die Fassade nachträglich mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt und mit einem neuen Anstrich versehen. Das Dach hat im selben Jahr eine neue Aufsparrendämmung mit einer neuen Dacheindeckung bekommen. Ebenfalls im Jahr 2009 wurden neue Kunststoffenster mit Doppel bzw. Dreifachverglasung eingebaut. Eine neue Gasheizung aus dem Jahr 2018 rundet die energetische Sanierung ab! Über den Eingangsbereich gelangen Sie in einen kleinen Vorflur, gefolgt von der Diele, die Ihnen die Zugänge zu allen Räumen ermöglicht. Im Erdgeschoss findet sich die Wohnküche, die Sie auf Ihre Terrasse und den Garten leitet. Weiterhin befindet sich auf dieser Etage das Wohn-Esszimmer, ein Schlafzimmer und ein Tageslichtbad mit Dusche. Über die schöne Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss, es umfasst 3 Schlafzimmer, wobei 2 Schlafräume direkten Zugang zu dem Balkon haben. Das Tageslichtbad mit Badewanne rundet diese Ebene ab. Um das Platzangebot weiter auszuweiten, wurde der Spitzboden bereits wohnlich ausgebaut: entstanden sind 2 weitere Zimmer – wahlweise als Schlafzimmer, Homeoffice, Rückzugsort, Gästebereich oder was immer Sie brauchen. Und nun kommen wir zur Außenanlage. Eine überdachte Terrasse mit einer Grillecke lässt Sie bei jedem Wetter gemütlich den Außenbereich genießen. Wird es etwas kühler, gehen Sie einfach in Ihre Sommerküche, geschützt sitzen Sie hier mit Familie und Freunden beim gemütlichen Grillen zusammen. Selbstverständlich gibt es auch eine Terrasse direkt vor dem Küchenausgang – zum Vormittag hin schattig, um zu frühstücken und um gut in den Tag zu starten. In diesem Garten fühlen sich Groß und Klein wohl - so soll Familienleben sein. Die Außenanlage ist bereits schön angelegt und sehr gepflegt. Für die vierrädrigen Gefährten stehen Ihnen mindestens 4 Stellplätze auf dem Hof und eine Garage zur Verfügung. Ihnen gefällt, was Sie sehen? Uns auch. Über Ihre Anfragen freuen wir uns, wenn dies mit vollständigen Kontaktdaten geschieht. 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: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten:

Ein- oder Zweifamilienhaus

ca. 720 m<sup>2</sup> Grundstück

ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche

5 Zimmer + 2 Zimmer ausgebauter Wohnfläche im Spitzboden

2 Abstellkammern im Spitzboden

3 Abstellräume, Waschküche und Heizungsraum im Keller

ERDGESCHOSS

Eingangsbereich mit Vorflur und Treppen Auf - und Abgang

Diele mit Zugang zu allen Zimmern

große Küche mit Außenzugang zur Terrasse und in den Garten

Wohn-Essbereich

Schlafzimmer

Tageslichtbad mit Dusche

OBERGESCHOSS

Flurbereich, Zugang zu allen Zimmern

3 Schlafzimmer gesamt, 2 Zimmer mit Zugang zum Balkon

Tageslichtbad mit Badewanne

Balkon

SPITZBODEN

2 Zimmer ausgebauter Nutzfläche

2 Abstellkammern

Garten / Terrassen und Außenbereich

freier Terrassenbereich vor dem Küchenausgang

überdachte Terrasse

Grillplatz

Sommerküche mit ausreichend Platz für einen Essbereich

1 Garage mit Werkstatt und 2 Zugängen

gepflasterte Einfahrt mit Platz für mindestens 4 Automobile

Kellerausgangstreppe

Objektnummer: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

## Alles zum Standort

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen & gewachsenen Wohnsiedlung im Stadtteil Halle - Hesseln. 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. Spielplätze, Wald & Wiesen bieten in unmittelbarer Nähe ein paradiesisches Freizeitangebot. Zur Stadt Halle (Westf.) gehören folgende Stadtteile (Hesseln, Bokel, Ascheloh, Kölkebeck, Hörste, Künsebeck etc.).

Objektnummer: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 79.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

## 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)