

Halle (Westf.)

# Großzügiges Wohnen mit Kaminzimmer | 238 m<sup>2</sup> | Herrlicher Garten mit Teich | Halle (Westf.)

Property ID: 24220007



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

**PURCHASE PRICE: 548.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 238 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.724 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

## At a glance

Property ID	24220007	Purchase Price	548.000 EUR
Living Space	ca. 238 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	7	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	5	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1983		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	188.85 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.03.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas		

Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

## The property



Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

## The property



Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

## The property



Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

## The property





Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

## The property



Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

## The property



Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

## The property



Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

# The property

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1.08.2020

Registriernummer 4 101 2324 0001 0001  
(oder „Registriernummer wurde beantragt am...“)

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** 2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 48,72 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (m<sup>2</sup>a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
**188,85 kWh(m<sup>2</sup>a)**

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**  
**191,97 kWh(m<sup>2</sup>a)**

**Anforderungen gemäß GEG<sup>1</sup>**

<b>Ermittlungswert</b>	<b>Anforderungswert</b>	<b>Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10</b>
Endenergiebedarf: 188,85 kWh(m <sup>2</sup> a)	188,85 kWh(m <sup>2</sup> a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle HF:	W(M)K:	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18559
Spezifischer Wärmebedarf (bei Nichtbau):	eingetragen	<input checked="" type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren*)
		<input checked="" type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 52 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** **188,85 kWh(m<sup>2</sup>a)**  
(Pflichtangaben in Immobilienanzeigen)

---

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

**Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>:** für Heizung  für Warmwasser   
1. Nutzung zur Erzeugung von 65% EE-Anteil gemäß § 71 Absatz 1a  
 2. Nutzung zur Erzeugung von 100% EE-Anteil gemäß § 71 Absatz 1b  
 3. Nutzung zur Erzeugung von 50% EE-Anteil gemäß § 71 Absatz 1c  
 4. Nutzung zur Erzeugung von 25% EE-Anteil gemäß § 71 Absatz 1d

**Erzeugungswert:**  Photovoltaik (Nennleistung) § 71a  
 Photovoltaik (Nennleistung) § 71b  
 Photovoltaik (Nennleistung) § 71c  
 Photovoltaik (Nennleistung) § 71d  
 Solarthermie § 71e  
 Wasserkraft § 71f  
 Windkraft § 71g  
 Biomasse § 71h  
 Geothermie § 71i  
 Erdwärme § 71j  
 Wasserkraft § 71k  
 Wasserkraft § 71l  
 Wasserkraft § 71m  
 Wasserkraft § 71n  
 Wasserkraft § 71o  
 Wasserkraft § 71p  
 Wasserkraft § 71q  
 Wasserkraft § 71r  
 Wasserkraft § 71s  
 Wasserkraft § 71t  
 Wasserkraft § 71u  
 Wasserkraft § 71v  
 Wasserkraft § 71w  
 Wasserkraft § 71x  
 Wasserkraft § 71y  
 Wasserkraft § 71z

**Anteil der erneuerbaren Energien:**

Nutzung der Anlagen, die die 65% EE-Anteil vom GEG	Anteil	Anteil	Anteil
Anteil der erneuerbaren Energien	Anteil	Anteil	Anteil
Anteil der erneuerbaren Energien	Anteil	Anteil	Anteil
Anteil der erneuerbaren Energien	Anteil	Anteil	Anteil
Anteil der erneuerbaren Energien	Anteil	Anteil	Anteil

---

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das GEG legt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen abweichender Randbedingungen sind die angegebenen Werte keine Richtwerte für den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG im Quadratmeter-Gebäudefläche (AQ), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1. Nach § 79 Abs. 1 des GEG  
 2. Nach § 79 Abs. 2 des GEG  
 3. Nach § 79 Abs. 3 des GEG  
 4. Nach § 79 Abs. 4 des GEG  
 5. Nach § 79 Abs. 5 des GEG  
 6. Nach § 79 Abs. 6 des GEG  
 7. Nach § 79 Abs. 7 des GEG  
 8. Nach § 79 Abs. 8 des GEG  
 9. Nach § 79 Abs. 9 des GEG  
 10. Nach § 79 Abs. 10 des GEG  
 11. Nach § 79 Abs. 11 des GEG  
 12. Nach § 79 Abs. 12 des GEG  
 13. Nach § 79 Abs. 13 des GEG  
 14. Nach § 79 Abs. 14 des GEG  
 15. Nach § 79 Abs. 15 des GEG  
 16. Nach § 79 Abs. 16 des GEG  
 17. Nach § 79 Abs. 17 des GEG  
 18. Nach § 79 Abs. 18 des GEG  
 19. Nach § 79 Abs. 19 des GEG  
 20. Nach § 79 Abs. 20 des GEG  
 21. Nach § 79 Abs. 21 des GEG  
 22. Nach § 79 Abs. 22 des GEG  
 23. Nach § 79 Abs. 23 des GEG  
 24. Nach § 79 Abs. 24 des GEG  
 25. Nach § 79 Abs. 25 des GEG  
 26. Nach § 79 Abs. 26 des GEG  
 27. Nach § 79 Abs. 27 des GEG  
 28. Nach § 79 Abs. 28 des GEG  
 29. Nach § 79 Abs. 29 des GEG  
 30. Nach § 79 Abs. 30 des GEG  
 31. Nach § 79 Abs. 31 des GEG  
 32. Nach § 79 Abs. 32 des GEG  
 33. Nach § 79 Abs. 33 des GEG  
 34. Nach § 79 Abs. 34 des GEG  
 35. Nach § 79 Abs. 35 des GEG  
 36. Nach § 79 Abs. 36 des GEG  
 37. Nach § 79 Abs. 37 des GEG  
 38. Nach § 79 Abs. 38 des GEG  
 39. Nach § 79 Abs. 39 des GEG  
 40. Nach § 79 Abs. 40 des GEG  
 41. Nach § 79 Abs. 41 des GEG  
 42. Nach § 79 Abs. 42 des GEG  
 43. Nach § 79 Abs. 43 des GEG  
 44. Nach § 79 Abs. 44 des GEG  
 45. Nach § 79 Abs. 45 des GEG  
 46. Nach § 79 Abs. 46 des GEG  
 47. Nach § 79 Abs. 47 des GEG  
 48. Nach § 79 Abs. 48 des GEG  
 49. Nach § 79 Abs. 49 des GEG  
 50. Nach § 79 Abs. 50 des GEG  
 51. Nach § 79 Abs. 51 des GEG  
 52. Nach § 79 Abs. 52 des GEG  
 53. Nach § 79 Abs. 53 des GEG  
 54. Nach § 79 Abs. 54 des GEG  
 55. Nach § 79 Abs. 55 des GEG  
 56. Nach § 79 Abs. 56 des GEG  
 57. Nach § 79 Abs. 57 des GEG  
 58. Nach § 79 Abs. 58 des GEG  
 59. Nach § 79 Abs. 59 des GEG  
 60. Nach § 79 Abs. 60 des GEG  
 61. Nach § 79 Abs. 61 des GEG  
 62. Nach § 79 Abs. 62 des GEG  
 63. Nach § 79 Abs. 63 des GEG  
 64. Nach § 79 Abs. 64 des GEG  
 65. Nach § 79 Abs. 65 des GEG  
 66. Nach § 79 Abs. 66 des GEG  
 67. Nach § 79 Abs. 67 des GEG  
 68. Nach § 79 Abs. 68 des GEG  
 69. Nach § 79 Abs. 69 des GEG  
 70. Nach § 79 Abs. 70 des GEG  
 71. Nach § 79 Abs. 71 des GEG  
 72. Nach § 79 Abs. 72 des GEG  
 73. Nach § 79 Abs. 73 des GEG  
 74. Nach § 79 Abs. 74 des GEG  
 75. Nach § 79 Abs. 75 des GEG  
 76. Nach § 79 Abs. 76 des GEG  
 77. Nach § 79 Abs. 77 des GEG  
 78. Nach § 79 Abs. 78 des GEG  
 79. Nach § 79 Abs. 79 des GEG  
 80. Nach § 79 Abs. 80 des GEG  
 81. Nach § 79 Abs. 81 des GEG  
 82. Nach § 79 Abs. 82 des GEG  
 83. Nach § 79 Abs. 83 des GEG  
 84. Nach § 79 Abs. 84 des GEG  
 85. Nach § 79 Abs. 85 des GEG  
 86. Nach § 79 Abs. 86 des GEG  
 87. Nach § 79 Abs. 87 des GEG  
 88. Nach § 79 Abs. 88 des GEG  
 89. Nach § 79 Abs. 89 des GEG  
 90. Nach § 79 Abs. 90 des GEG  
 91. Nach § 79 Abs. 91 des GEG  
 92. Nach § 79 Abs. 92 des GEG  
 93. Nach § 79 Abs. 93 des GEG  
 94. Nach § 79 Abs. 94 des GEG  
 95. Nach § 79 Abs. 95 des GEG  
 96. Nach § 79 Abs. 96 des GEG  
 97. Nach § 79 Abs. 97 des GEG  
 98. Nach § 79 Abs. 98 des GEG  
 99. Nach § 79 Abs. 99 des GEG  
 100. Nach § 79 Abs. 100 des GEG



Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

## A first impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam Büro: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0162 - 71 800 24 Großzügiges Wohnen mit Kaminzimmer | 238 m<sup>2</sup> | Herrlicher Garten mit Teich | Halle (Westf.) Ursprünglich von einem Architekten für sich selbst geplant und erbaut, bietet dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1983 sowohl innen als auch außen reichlich Platz für die gesamte Familie! Die auf einem 1.723 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaute Immobilie befindet sich in zentrumsnaher Lage von Halle (Westf.) und bietet insgesamt eine Wohnfläche von ca. 238 m<sup>2</sup> auf zwei Etagen. Der weitläufige Garten mit Teich, Gartenhütte und verschiedenen Sitzecken bietet Ihnen genügend Privatsphäre - ein Paradies für Naturliebhaber und Kinder! Erdgeschoss Sowohl über den Eingangsbereich als auch über die geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor erreichen Sie das Erdgeschoss. Dieses verfügt über einen großzügigen Empfangsbereich mit abgetrennter Garderobe und Gäste-WC. Zu Ihrer rechten betreten Sie den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit dem angrenzenden Kaminzimmer im Fachwerkstil - die bodentiefen Fenster bieten einen traumhaften Blick ins Grüne. Über das angrenzende Esszimmer kann die Küche erreicht werden, die einen direkten Zugang zu der Frühstücksterrasse gewährt. Abgerundet wird das Erdgeschoss, das mit hochwertigem Travertinboden ausgestattet ist, durch ein vielseitig nutzbares Zimmer. Sowohl der Wohnbereich als auch das Esszimmer bieten einen direkten Zugang zu der überdachten Terrasse mit optimaler Süd-West Ausrichtung. Dachgeschoss Die mit Travertin geflieste Treppe bringt sie in das Dachgeschoss dieser Immobilie. Der bereits verbaute Treppenlift bietet einen barrierefreien Zugang in das Dach- sowie Kellergeschoss. Der separate Elternbereich mit Ankleidezimmer und direktem Zugang zum Bad verspricht Ihnen einen erholsamen Rückzugsbereich. Drei weitere Schlafzimmer mit separaten Bad vollenden den durchdachten Grundriss dieser Etage. Der überdachte Balkon mit Südausrichtung und Blick in den Garten kann sowohl über den Elternbereich als auch über eins der Kinderzimmer erreicht werden. Kellergeschoss Im Keller befindet sich eine moderne Gasheizung aus dem Jahr 2024. Mehrere Kellerräume bieten genügend Abstellfläche. Die vorhandene Sauna mit angrenzendem Duschbereich wird Sie nach einigen Verschönerungsarbeiten begeistern. Könnte das Ihr neues Zuhause werden? Dann freuen wir uns darauf, Sie kennenzulernen. Anfragen können von uns nur bearbeitet werden, wenn uns vollständige Kontaktdaten mit Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer übermittelt werden. 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. Bezugsfrei ab sofort!

Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

## Details of amenities

Das dürfen Sie erwarten:

- Durchdachter Grundriss auf 238m<sup>2</sup>
- Weitläufiges und eingewachsenes Grundstück mit 1.723m<sup>2</sup>
- Teich mit großer Gartenhütte
- Doppelgarage mit elektr. Tor
- Kaminzimmer
- Sauna
- Neue Gasheizung aus dem Jahr 2024
- Optimale Süd-West Ausrichtung
- Kinderfreundliche Lage

**Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)**

## All about the location

Die vorgestellte Immobilie befindet sich in zentrumsnaher 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, 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.).

Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 188.85 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.



Property ID: 24220007 - 33790 Halle (Westf.)

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13 Halle (Westphalia)

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)