

Halle (Westf.) – Hessel

Renovierte Familienoase | 7 Zimmer | ca. 720 m² Grundstück | tolle & ruhige Wohnlage in Hessel

CODICE OGGETTO: 24220017



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 720 m²

CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24220017
Superficie netta	ca. 124 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	7
Camere da letto	6
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	419.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2020
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	79.70 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.05.2034	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

La proprietà



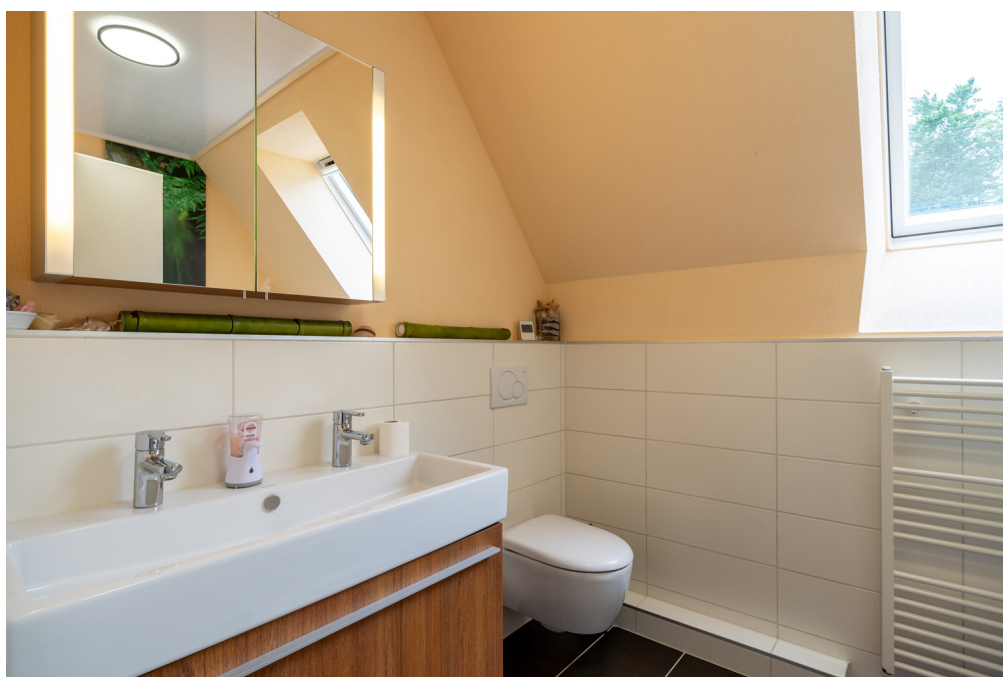
CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

La proprietà



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 18. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-00508947 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 18,1 kg CO₂-Äquivalent (t/m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

79,7 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

87,7 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 79,7 kWh/(m²·a)

Verbraucherfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energiegüter*	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Stromfaktor
01.01.2021	31.12.2023		Erdfgas LL	1,10	31832	8790	28022	1,14

*) weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie¹⁾

Die maßgeblich ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizmittel 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 Fernheizung 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 Gebäudenfläche (z.B. nach dem GEG die in Abhängigkeit der Größe der Wärmefläche des Gebäudes). Die 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
²⁾ gemäß Tabelle 2 des Energieausweises (z.B. für Heizmittel aus Fern- oder Nahwärme)
³⁾ für Einzelhäuser, MFH, Mehrfamilienhaus
Regelwert ist immer 0,10 kWh/(m²·a)

CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

Una prima impressione

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 m² Grundstück |
tolle & ruhige Wohnlage in Hesseln 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 Hesseln. 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
Holztreppe 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.

CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

Dettagli dei servizi

Das dürfen Sie erwarten:

Ein- oder Zweifamilienhaus

ca. 720 m² Grundstück

ca. 124 m² Wohnfläche

5 Zimmer + 2 Zimmer ausgebaute 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 ausgebaute 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 Werkstattraum und 2 Zugängen

gepflasterte Einfahrt mit Platz für mindestens 4 Automobile

Kellerausgangstreppe

CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

Tutto sulla posizione

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.).

CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hessel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 79.70 kWh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 24220017 - 33790 Halle (Westf.) – Hesseln

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13 Halle (Westfalia)

E-Mail: halle.westfalen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com