

Halle (Westf.) – Künsebeck

# Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung | ca. 92 m<sup>2</sup> | Balkon | Garage | Halle-Künsbeck

CODE DU BIEN: 25220042



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

PRIX D'ACHAT: 185.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92,42 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25220042 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25220042 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25220042                      |
| Surface habitable      | ca. 92,42 m <sup>2</sup>      |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Etage                  | 1                             |
| Pièces                 | 4                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1970                          |
| Place de stationnement | 1 x Garage, 10000 EUR (Vente) |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 185.000 EUR                                                               |
| Type                         | Etage                                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Aménagement                  | WC invités, Balcon                                                        |

CODE DU BIEN: 25220042 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Informations énergétiques

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                     | Huile                |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 20.06.2028           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  |

|                                                          |                                          |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Certification énergétique                                | Certificat de performance<br>énergétique |
| Consommation finale d'énergie                            | 96.20 kWh/m²a                            |
| Classement énergétique                                   | C                                        |
| Année de construction selon<br>le certificat énergétique | 1970                                     |



CODE DU BIEN: 25220042 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété





CODE DU BIEN: 25220042 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220042 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## La propriété

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre  
der Mieter sehen wir von der  
Veröffentlichung von Innenaufnahmen ab.



CODE DU BIEN: 25220042 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 25220042 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam

Büro: 05201 - 15 88 02 0

Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung | ca. 92 m<sup>2</sup> | Balkon | Garage | Halle - Künsebeck

In einer ruhigen Wohnsiedlung im Ortsteil Künsebeck gelegen, präsentiert sich dieses massiv erbaute Dreifamilienhaus aus dem Jahr 1970 mit 3 Eigentumswohnungen.

Einladend und lichtdurchflutet präsentiert sich diese charmante 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss, die auf knapp 92 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Wohnkonzept verbindet.

Das Besondere bei dieser Wohnung: 1 Zimmer und das Gäste-WC sind zusätzlich auch vom Treppenhaus begehbar - perfekt für ein Homeoffice, einen Teenager oder auch als Gästebereich.

Es empfängt Sie eine Diele mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe.

Die Küche ist groß genug, um dort die Familienmahlzeiten einzunehmen, mit Freunden zu kochen und die gemeinsame Zeit einfach zu genießen.

Der Wohnbereich ist hell und freundlich und führt Sie auf den teilüberdachten Balkon. Ein Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer warten darauf, mit Leben gefüllt zu werden.

Das helle Tageslichtbad mit moderner Ausstattung verwandelt jede Morgenroutine in ein kleines Wellness-Erlebnis, während das separate Gäste-WC zusätzlich Komfort und Flexibilität bietet.

Besonders reizvoll wird das Wohnen hier durch den sonnigen Süd-West-Balkon: Eine private Freiluft-Oase, in der Sie laue Sommerabende ausklingen lassen, Ihren grünen Daumen ausleben oder den Tag mit einem guten Buch in der Abendsonne abrunden können.

Ein praktischer Abstellraum sorgt dabei für Ordnung und schafft Freiräume im Alltag.

Im Kellergeschoss ist jeder Wohneinheit ein eigener Kellerraum zugeordnet; eine großzügige Waschküche wird gemeinschaftlich genutzt.

1 Garage (Kaufpreis 10.000 €) muss zusätzlich erworben werden.

Diese Wohnung wird voraussichtlich Ende 25 / Anfang 26 frei.

Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter haben wir auf Innenaufnahmen der vermieteten Wohneinheiten verzichtet.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich kennenzulernen!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können.

Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung benötigen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

CODE DU BIEN: 25220042 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Détails des commodités

Das dürfen Sie erwarten:

### OBERGESCHOSS

Dielenbereich mit Platz für Ihre Garderobe

Wohn-Essbereich mit Kaminofen und Zugang zur Terrasse

große Küche

Wohnbereich mit Zugang zum Balkon

1 Elternschlafzimmer

1 Kinderzimmer

1 Zimmer (auch vom Treppenhaus zugänglich)

modernes Tageslichtbad

Gäste-WC

Abstellraum

1 Garage (Kaufpreis 10.000 €)

1 privater Kellerraum

Gemeinschaftskeller

### ALLE WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK

ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnung EG

ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnung 1. Obergeschoss

ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnung Dachgeschoss

ca. 738 m<sup>2</sup> Grundstück

3 Bäder mit Tageslicht

2 Gäste-WCs mit Tageslicht

teilüberdachte Terrasse mit Gartenzugang im Erdgeschoss

teilüberdachter Balkon im 1. Obergeschoss

Loggia im Dachgeschoss

Kellerraum je Mieter

Gemeinschaftswaschraum

Durchgeführte Sanierungen / Renovierungen

- Einbau einer Loggia im DG

- Sanierung aller Badezimmer

- teilweise Erneuerung der Innentüren und Böden

- nahezu überall neue Kunststofffenster

- neue Wasserleitungen im gesamten Haus

Eine Auflistung aller Maßnahmen erhalten Sie gerne auf Anfrage.

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.



**CODE DU BIEN: 25220042 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck**

## Tout sur l'emplacement

Wir möchten hier nochmal auf die Vorteile von Künsebeck eingehen: Es gibt ein neues Lebensmittelgeschäft, eine Bäckerei und ein Café, einen Geldautomaten, Restaurants, das Gartencenter Brockmeyer sowie Walbusch als Outletcenter. Die Bahnstation ist in ca. 200 Metern zu erreichen und die nächste Autobahnauffahrt in sieben Autominuten.

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, Kindertagesstätten, Grundschulen und vieles mehr, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

CODE DU BIEN: 25220042 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 96.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25220042 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)

Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0

E-Mail: [halle.westfalen@von-poll.com](mailto:halle.westfalen@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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