

Halle (Westf.)

## Für Liebhaber historischer Architektur - charmante Backsteinvilla aus 1895

????????? ??????????: 24220055



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

???? ??????: 698.500 EUR • ??????????: ca. 301 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.295 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

?? ??? ??????

|                    |                |            |                       |
|--------------------|----------------|------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 24220055       | ???? ????? | 698.500 EUR           |
| ????????           | ca. 301 m²     | ????????   | Käuferprovision       |
| ????? ?????        | ?????????????? |            | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                    | ?????          |            | MwSt.) des            |
| ????????           | 7              |            | beurkundeten          |
|                    |                |            | Kaufpreises           |
| ?????????? ??      | 5              | ????????   | ??????                |
| ????????           |                | ?????????? |                       |
| ????????           | 3              | ??????     | ???????, WC           |
| ???? ???????????   | 1895           |            | ???????????,          |
| ????? ???????????  | 2 x ??????     |            | ??????, ?????,        |
|                    |                |            | ?????, ????????       |

???????? ?????????: 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

????????????? ??????????

|                                                    |                     |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ????????? ????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????              | ???????? ???????<br>??????????                                               | 173.90 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 28.06.2033          | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????              | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1895           |

??????? ?????????: 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????



??????? ???????: 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????



??????? ???????? : 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????



??????? ???????: 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????



???????? ?????????: 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

?? ?????????



??????? ???????? : 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

?? ????????



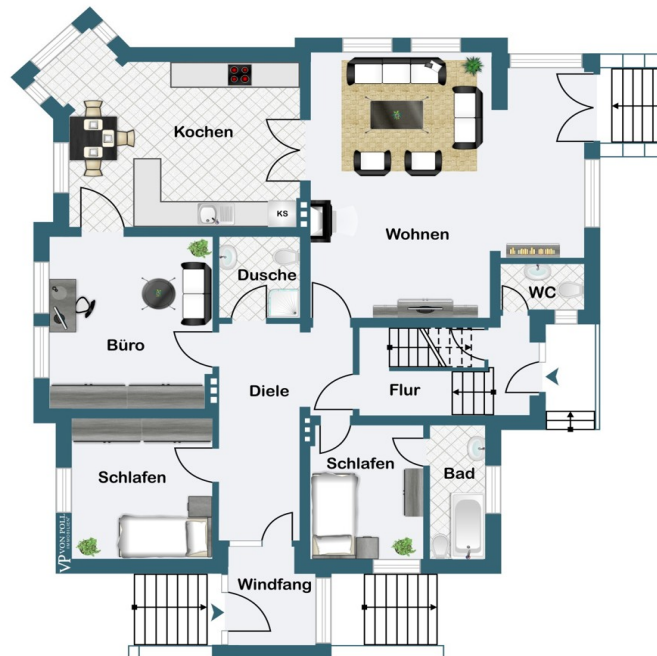
??????? ?????????: 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

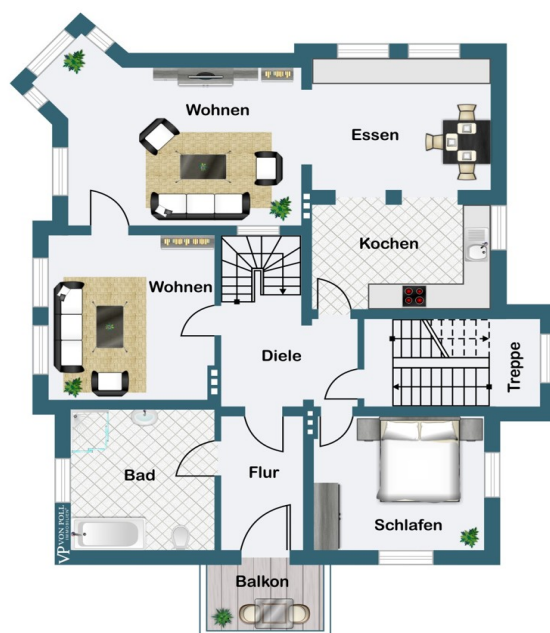
?? ????????

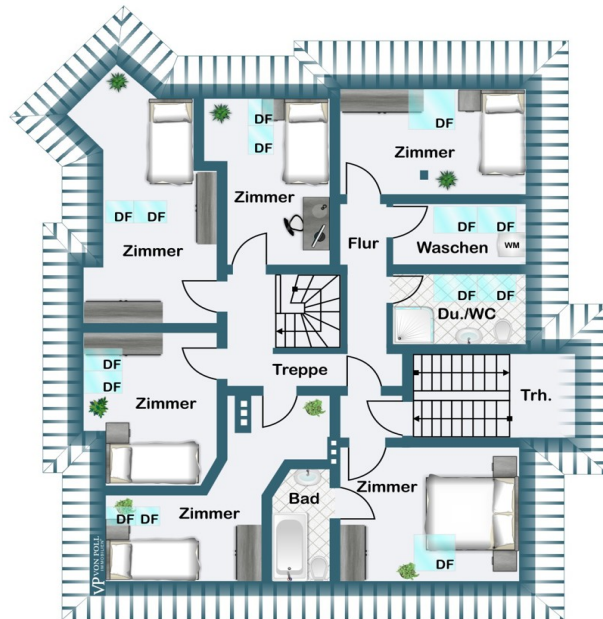


??????? ???????: 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

???????









???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ?????????: 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

## ??? ?????? ??????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Philipp Schremmer Büro : 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0171 - 34 52 59 9 Für Liebhaber historischer Architektur - charmante Backsteinvilla aus 1895 Der Jugendstil entstand in der Zeit der »Belle Époque«, die etwa von 1871 bis 1914 dauerte. Einige Elemente sind auch in diesem Haus zu finden. Willkommen in Ihrem zukünftigen Heim – einem beeindruckenden Zweifamilienhaus aus dem frühen 20. Jahrhundert, das durch seinen unverkennbaren Charakter und dem großzügigen Platzangebot besticht. Mit einer roten Backsteinfassade und eingebettet in einen pflegeleichten Garten mit altem Baumbestand, bietet diese Immobilie die perfekte Grundlage für ein harmonisches Zusammenleben mehrerer Generationen oder großzügiges Wohnen in einer idyllischen Umgebung. Das Erdgeschoss bietet Ihnen eine großzügige Wohnfläche mit ca. 158 m² und einem gut durchdachten Grundriss. Beim Betreten empfängt Sie ein Windfang, gefolgt von einer geräumigen Diele, die ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Die große Wohnküche lädt zu geselligen Kochabenden ein, während der repräsentative Wohnbereich zum gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden viel Platz bereithält. Drei gut geschnittene Schlafzimmer bieten Flexibilität – sei es als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Zwei Bäder sowie ein Gäste-WC sorgen für zusätzlichen Komfort. Abgerundet wird diese Wohneinheit durch Terrasse und Garten. Das Obergeschoss überzeugt durch eine ebenso gelungene Raumaufteilung auf ca. 143 m². Der einladende Dielenbereich führt Sie in eine gemütliche Küche mit Platz für den Frühstückstisch. Das helle Wohnzimmer sowie ein separates Esszimmer bieten Raum für entspannte Abende und gesellige Runden. Neben einem Elternschlafzimmer steht Ihnen ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das je nach Bedarf als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice genutzt werden kann. Ein Bad sowie ein Balkon runden das Wohnangebot auf dieser Etage ab. Die wohnliche ausgebaute Nutzfläche im Dachgeschoss ist sowohl von der Obergeschosswohnung als auch über das gemeinschaftliche Treppenhaus erreichbar. Hier erwarten Sie weitere 6 Zimmer sowie 2 Bäder und eine Waschküche. Lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf - ob als Rückzugsort, Atelier, zur Meditation oder, oder, oder - hier können Sie Ihren Ideen freien Lauf lassen. Im Kellergeschoss stehen Ihnen insgesamt sechs Kellerräume sowie ein Heizungskeller zur Verfügung. Eine Kellerausgangstreppe erleichtert den Zugang zum Außenbereich und bietet zusätzlichen Komfort. Ein Garten zum Wohlfühlen: neu gestalten, alte Flora schätzen lernen und ankommen. Das großzügige Grundstück mit ca. 1295 m² bietet Ihnen eine pflegeleichte Grünfläche mit altem Baumbestand. Hier können Sie entspannen, die Natur genießen und den Kindern beim Spielen zuschauen. Diese Immobilie vereint Charme, Großzügigkeit und unzählige Nutzungsmöglichkeiten in einer

harmonischen Einheit. Mit separaten Eingängen für beide Wohnungen, dem Potenzial des wohnlich ausgebauten Dachgeschosses und dem noch gestaltbaren Außenbereich bietet dieses Haus alles, was Sie für ein komfortables und gemeinschaftliches Wohnen benötigen. Entdecken Sie den einzigartigen Charakter dieses Anwesens und gestalten Sie es zu Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Zuhause bei einer Besichtigung näher vorzustellen! 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.

??????? ???????: 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

??????????????? ??? ????????

Das dürfen Sie erwarten:

- Viel Platz für 2 Familien - Generationenwohnen im großen Stil
- Baujahr um 1900 - »Belle Époque« Zeitalter
- Grundstück ca. 1295 m<sup>2</sup>
- ca. 295 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- zwei Heizungen - EG + OG ?
- Elektrik komplett getrennt
- Wohnzimmer EG - teilweise Stuck unter den Decken, ca. 4,5 Meter Raumhöhe, aktuell abgehängt
- Erdgeschoss hochwertiges Eichenparkett
- ?- originale Türen im Erdgeschoss und Obergeschoss aus dem Baujahr
- 2022 Fenster Erdgeschoss neu
- 2021 Fenster Obergeschoss neu
- 1995 und 2011 Fenster Dachgeschoss neu
- Ofen Wohnzimmer EG 2012
- 2011 Dachgeschoss ausgebaut mit neuer Elektrik
- Dachgeschoss mit wohnlich ausgebauter Nutzfläche
- ?- 2002 Dacheindeckung neu
- Fassade ?Osnabrücker Brand Klinker (2002 neu verfugt und versiegelt)
- Doppelgarage mit teilüberdachter Terrasse
- pflegeleichter Garten mit altem Baumbestand
- separate Hauseingänge zu den Wohnungen
- Sandsteintreppe außen
- ?- preußische Kappendecke im Keller
- großzügige Kellerräume
- Kellerausgangstreppe
- Sauna

ERDGESCHOSS - Wohnfläche ca. 158 m<sup>2</sup>

Windfang

Diele mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe

große Wohnküche für ausgelassene Kochabende

repräsentativer Wohn/Essbereich zum gemütlichen Beisammensein mit Gartenzugang

3 gut geschnittene Schlafzimmer, wahlweise Gästezimmer oder Homeoffice

2 Bäder

1 Gäste-WC im Zwischengeschoss

Terrasse im Garten

1. OBERGESCHOSS - Wohnfläche ca. 137 m<sup>2</sup>

Dielenbereich mit Platz für ihre Garderobe

großes Küchen- / Esszimmer

Wohnzimmer zur Entspannung am Abend

1 Elternschlafzimmer

1 Kinder- / Gästezimmer oder Homeoffice

1 Bad mit Badewanne, Dusche und Tageslicht

großer Balkon

Wendeltreppe zum Dachgeschoss

DACHGESCHOSS

bereits ausgebaute wohnlich Nutzfläche (6 Zimmer)

2 Bäder

SPITZBODEN

weitere Staufläche

KELLERGESCHOSS

6 Kellerräume, 1 Heizungskeller, Kellerausgangstreppe

Sauna

??????? ???????: 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

??? ??? ??? ???????????

Dieses traumhafte Wohnhaus befindet sich in absoluter Innenstadtlage, mitten in Halle (Westf.). Spielplätze, Kindertagesstätten, Grundschulen und vieles mehr, befinden sich in unmittelbarer Nähe. 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.

??????? ?????????: 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 173.90 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1895. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24220055 - 33790 Halle (Westf.)

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3 Gütersloh  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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