Halle (Westf.) – Bokel

Raumwunder in gewachsener, kinderfreundlicher Wohnsiedlung wartet auf kreative Handwerker

Objektnummer: 25220006

KAUFPREIS: 289.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 145 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 754 m²

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

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

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Auf einen Blick

Objektnummer	25220006
Wohnfläche	ca. 145 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	289.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	06.02.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	291.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Die Immobilie

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Die Immobilie

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Die Immobilie

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Die Immobilie

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Die Immobilie

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Die Immobilie

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Die Immobilie

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Die Immobilie

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

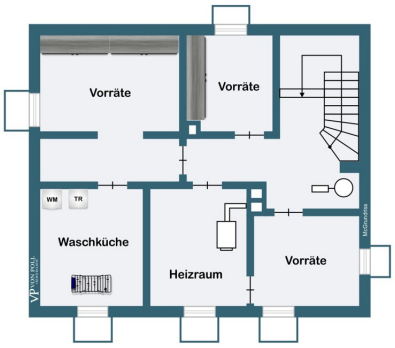
Die Immobilie

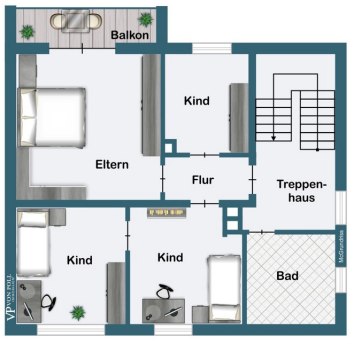
Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Die Immobilie

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam Büro: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0171 - 34 52 59 9 Raumwunder in gewachsener, kinderfreundlicher Wohnsiedlung wartet auf kreative Handwerker Im Haller Ortsteil Bokel wartet dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1967 darauf, in neuem Glanz erstrahlen zu dürfen. Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 754 m², eingebettet in die Nähe des idyllischen Tatenhauser Waldes und umgeben von einer gewachsenen, kinderfreundlichen Wohnsiedlung, präsentiert sich diese Immobilie als wahres Raumwunder mit unzähligen Gestaltungsmöglichkeiten – vorausgesetzt, Sie sind bereit, dem Haus seine verdiente Verjüngungskur zu verpassen. Die ca. 145 m² Wohnfläche verteilen sich über zwei Etagen und bieten im Erdgeschoss einen einladenden Dielenbereich mit Garderobe, ein lichtdurchflutetes Wohn-Esszimmer, das direkt in den charmanten Garten mit Terrasse führt, sowie eine Küche mit Platz für einen kleinen Essplatz. Ein weiteres Zimmer bietet sich perfekt als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice an. Ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche rundet das Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss finden Sie ein Elternschlafzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon, zwei helle Kinderzimmer und ein weiteres flexibles Zimmer, das als drittes kleines Kinderzimmer oder auch als Ankleide dienen kann. Auch auf dieser Etage finden Sie ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne. Das Dachgeschoss ist bereits zur wohnlichen Nutzfläche ausgebaut. Das Kellergeschoss birgt noch weitere Potenziale: Ein Waschraum, ein Heizungskeller und drei zusätzliche Kellerräume warten darauf, Ihrer Fantasie freien Lauf zu lassen. Auch im Außenbereich gibt es reichlich Spielraum für Neues – der Garten bietet genug Platz, um ihn ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten, sei es als blühendes Paradies oder als Rückzugsort der besonderen Art. Ein überdachter Freisitz, zwei Garagen mit zusätzlichem Abstellbereich für Gartenmöbel und einem Werkraum komplettieren das Gesamtbild. Dieses Haus ist ein echtes Organisationstalent und bietet unzählige Optionen zur individuellen Gestaltung – ideal für Handwerker und alle, die bereit sind, mit Liebe zum Detail und einer gehörigen Portion Kreativität diesem Zuhause ein modernes Update zu verleihen. Wenn Sie also bereit, sind die Herausforderung anzunehmen und diesem charmanten, wenn auch renovierungsbedürftigen Schmuckstück neues Leben einzuhauchen, dann könnte dies Ihr nächstes großes Abenteuer werden. Erleben Sie, wie aus einem Haus mit Charakter ein Zuhause wird, das nicht nur Geschichten erzählt, sondern auch zukünftige Erinnerungen schafft. Wollen Sie diese Herausforderung annehmen? Wir freuen uns auf jeden Fall auf Sie! 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 brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Ausstattung und Details

Das erwartet Sie:
Einfamilienhaus Halle (Westfalen) Bokel, in der Nähe des Tatenhauser Waldes in einer gewachsenen und kinderfreundlichen Wohnsiedlung
Baujahr 1967
ca. 754 m² Grundstück
ca. 145 m² Wohnfläche
ausgebaute wohnliche Nutzfläche im Dachgeschoss
6 Zimmer
2 Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Tageslicht
Terrasse
Überdachter Freisitz
Balkon
1 Heizungskeller
1 Waschkeller
3 Kellerräume zur freien Verfügung
2 Garagen mit Abstellraum für Gartengeräte
großer Garten
ERDGESCHOSS
Dielenbereich mit Garderobe
Wohn-Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
Küche mit Vorratsraum
1 Zimmer - Gäste-Kinder oder Homeoffice
Badezimmer mit Wanne, Dusche und Tageslicht
OBERGESCHOSS
Elternschlafzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon
2 Kinderzimmer
1 Zimmer / Abstellraum oder Ankleide
1 Abstellbereich
1 Badezimmer mit Wanne, Dusche und Tageslicht
DACHGESCHOSS
bereits ausgebaute, wohnliche Nutzfläche
KELLERGESCHOSS
1 Waschraum
1 Heizungskeller
3 Kellerräume

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Alles zum Standort

Halle (Westf.) – Stadtteil Bokel ist ein ruhiger, familienfreundlicher Ortsteil mit ländlichem Charme und gleichzeitig guter Anbindung an die Stadt Halle (Westf.). Geprägt von gewachsenen Wohnsiedlungen, viel Grün und der Nähe zum idyllischen Tatenhauser Wald, bietet Bokel eine hohe Lebensqualität für Naturliebhaber und Familien. Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung hervorragend – sowohl Halle als auch Gütersloh und Bielefeld sind schnell erreichbar. Hier trifft dörfliche Idylle auf gute Infrastruktur – ein perfekter Ort für alle, die das Beste aus beiden Welten suchen! 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.

Objektnummer: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 291.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 25220006 - 33790 Halle (Westf.) – Bokel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3 Gütersloh
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com