

Halle (Westf.) – Künsebeck

Dachgeschosswohnung mit Loggia im 3-Familienhaus | ca. 63 m² | modernisiert | Halle-Künsebeck

CODICE OGGETTO: 25220043



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 120.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 62,82 m² • VANI: 3 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 738 m²

CODICE OGGETTO: 25220043 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

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

CODICE OGGETTO: 25220043 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25220043
Superficie netta	ca. 62,82 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1970
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 5000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	120.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 62 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

CODICE OGGETTO: 25220043 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	96.20 kWh/m ² a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.06.2028	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1970

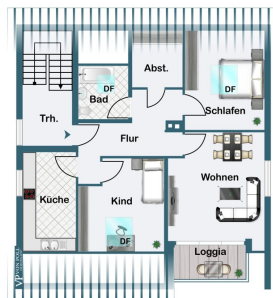
CODICE OGGETTO: 25220043 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220043 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220043 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25220043 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

Una prima impressione

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam

Büro: 05201 - 15 88 02 0

Dachgeschosswohnung mit Loggia im 3-Familienhaus |ca. 63 m² | modernisiert | Halle-Künsebeck

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

Sanft steigende Sonnenstrahlen fluten das oberste Geschoss und verleihen diesem charmanten Dachgeschosssdomizil auf ca. 63m² eine schöne Atmosphäre. Im Herzen der Wohnung erwartet Sie ein großzügiger Wohn/Essbereich, dessen offener Schnitt dafür sorgt, dass jedes Gespräch und jeder Moment im Familienkreis ungestört und harmonisch verläuft. Der direkte Zugang zur Loggia öffnet den Blick nach draußen und lässt Innen- und Außenwelt in fließender Leichtigkeit verschmelzen.

Die angrenzende, kompakt geschnittene Küche bietet Ihnen Raum für kreative Kochideen, während zwei behagliche Schlafräume als Rückzugsorte dienen: Einer lädt zum Träumen ein, der andere passt sich flexibel Ihren Bedürfnissen an – sei es als Kinderzimmer, inspirierendes Homeoffice oder gemütliches Gästezimmer. Ein Tageslichtbad mit klarer Linienführung schenkt Licht und Frische am Morgen, und ein praktischer Abstellraum hält den Alltag stets aufgeräumt.

Doch das wahre Herzstück dieser Wohnung ist die Loggia mit ihrem großzügigen Panoramafenster: Hier genießen Sie das Spiel von Licht und Wolken, lauschen dem Klang der Welt und lassen die Seele baumeln. Ob bei einem entspannten Frühstück am Morgen oder einem Glas Wein bei Dämmerung – dieser lichtdurchflutete Rückzugsort verleiht Ihrem Alltag einen Hauch von Leichtigkeit und Weite. Die perfekte Etage für alle, die das Besondere im Kleinen schätzen.

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

1 Freiplatz (Kaufpreis 5.000 €) muss zusätzlich erworben werden.

Diese Wohnung ist vermietet - eine Freistellung kann eventuell nach Absprache erfolgen oder bedarf einer Eigenbedarfskündigung bei Selbstbezug.

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.

CODICE OGGETTO: 25220043 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

Dettagli dei servizi

Das dürfen Sie erwarten:

DACHGESCHOSS

Dielenbereich mit Platz für Ihre Garderobe

Wohn-Essbereich mit Zugang zur Loggia

praktische Küche

1 Elternschlafzimmer

1 Kinderzimmer / oder Homeoffice / oder Gästebereich

modernes Tageslichtbad

Abstellraum

1 Garage (Kaufpreis 10.000 €)

1 Freiplatz (Kaufpreis 5.000 €)

1 privater Kellerraum

Gemeinschaftskeller

ALLE WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK

ca. 96 m² Wohnung EG

ca. 92 m² Wohnung 1. Obergeschoss

ca. 61 m² Wohnung Dachgeschoss

ca. 738 m² 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

2 Garagen (Kaufpreis je 10.000 €)

2 Stellplätze (Kaufpreis je 5.000 €)

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.

CODICE OGGETTO: 25220043 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

Tutto sulla posizione

Wir möchten hier nochmal auf die Vorteile von Künsebeck eingehen: Es gibt einen 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.

CODICE OGGETTO: 25220043 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 96.20 kwh/(m²*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 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: 25220043 - 33790 Halle (Westf.) – Künsebeck

Partner di contatto

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

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)

Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com