

Halle (Westf.) – Gartnisch

# Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten & 6 Garagen | Halle (Westf.)

Número de propiedad: 25220029

RESERVIERT



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

PRECIO DE COMPRA: 475.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 310 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 12 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.753 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## De un vistazo

Número de propiedad	25220029
Superficie habitable	ca. 310 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a cuatro aguas
Habitaciones	12
Dormitorios	6
Baños	4
Año de construcción	1980
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 6 x Garaje

Precio de compra	475.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	271.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.04.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1980

Número de propiedad: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## La propiedad



Número de propiedad: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## La propiedad



Número de propiedad: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## La propiedad



Número de propiedad: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

# La propiedad



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

---

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes
Registrierungsnummer: NW-2025-005704402
2

---

### Energiebedarf

Treibgasemissionen **56,3** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent (t/m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

**271,3** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

**365,1** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG:<sup>1</sup>

<p><b>Endenergiebedarf</b></p> <p>in Wert <input checked="" type="checkbox"/> 365,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert <input checked="" type="checkbox"/> 300,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)</p> <p>Eingetragene Qualität der Gebäudedämmung <input checked="" type="checkbox"/> in Wert <input checked="" type="checkbox"/> 3,00 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert <input checked="" type="checkbox"/> 0,30 W/(m<sup>2</sup>·K)</p> <p>Sonnenschutzmaßnahmen <input type="checkbox"/> eingetragenen</p>	<p><b>Für Energiebedarfsberechnungen unvermeidbare Verluste</b></p> <p><input type="checkbox"/> in Wert nach DIN 10470</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> in Wert nach § 71 Abs. 1 (Wärmedurchgangskoeffizient)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> in Wert nach § 70 Abs. 4 (GEG)</p>
---	---

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]** 271,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien:<sup>2</sup>  für Heizung,  für Warmwasser

Nutzung der Wärme in Wert  1,00 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Erfüllung der 60% EE-Regel durch technische Einzelmaßnahmen nach § 71 Abs. 1 (a) und (b) in Verbindung mit § 71 Abs. 1 (c) GEG

Nutzung erneuerbarer Energien (Erreichte Werte):

- Biomasseanlagen (§ 71c)
- Wasserkraft (§ 71d)
- Windenergieanlagen (§ 71e)
- Solarthermische Anlagen (§ 71f)
- Photovoltaikanlagen (§ 71g)
- Solarthermische Anlagen oder Wasserkraft-Anlagen (§ 71h)
- Solarthermische Anlagen (§ 71i)
- Wasserkraft-Anlagen (§ 71j)
- Windenergieanlagen (§ 71k)
- Solarthermische Anlagen (§ 71l)
- Photovoltaikanlagen (§ 71m)

Erfüllung der 60% EE-Regel durch sonstige Einzelmaßnahmen nach § 71 Abs. 1 (c) GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anzahl der Anlagen	Anzahl EE <sup>3</sup> oder Anlagen <sup>4</sup>	Anzahl EE <sup>5</sup> oder Anlagen <sup>6</sup>	Summe <sup>7</sup>
<input type="checkbox"/> Nutzung der Wärme				
<input type="checkbox"/> Nutzung der Wärme				
<input type="checkbox"/> Nutzung der Wärme				
<input type="checkbox"/> Nutzung der Wärme				
<input type="checkbox"/> Nutzung der Wärme				
<input type="checkbox"/> Nutzung der Wärme				
<input type="checkbox"/> Nutzung der Wärme				
<input type="checkbox"/> Nutzung der Wärme				
<input type="checkbox"/> Nutzung der Wärme				

### Vergleichswerte Endenergie<sup>8</sup>

Anforderungswert	300,0
Eingetragener Wert	271,3
Anforderungswert	300,0
Eingetragener Wert	271,3
Anforderungswert	300,0
Eingetragener Wert	271,3

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG stellt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zur Verfügung, um die Erreichung der vorgeschriebenen Zielvorgaben zu überprüfen. Insbesondere wenn unterschiedliche Berechnungsverfahren für die Berechnung des Energiebedarfs verwendet werden, muss die Erreichung der 60% EE-Regel durch technische Einzelmaßnahmen nach § 71 Abs. 1 (a) und (b) in Verbindung mit § 71 Abs. 1 (c) GEG nachgewiesen werden.

<sup>1</sup> Bei einem gemeinsamen Nachweis auf mehreren Anlagen

<sup>2</sup> Bei einem gemeinsamen Nachweis auf mehreren Anlagen

<sup>3</sup> Bei einem gemeinsamen Nachweis auf mehreren Anlagen

<sup>4</sup> Bei einem gemeinsamen Nachweis auf mehreren Anlagen

<sup>5</sup> Bei einem gemeinsamen Nachweis auf mehreren Anlagen

<sup>6</sup> Bei einem gemeinsamen Nachweis auf mehreren Anlagen

<sup>7</sup> Bei einem gemeinsamen Nachweis auf mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Bei einem gemeinsamen Nachweis auf mehreren Anlagen

www.von-poll.com

Número de propiedad: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

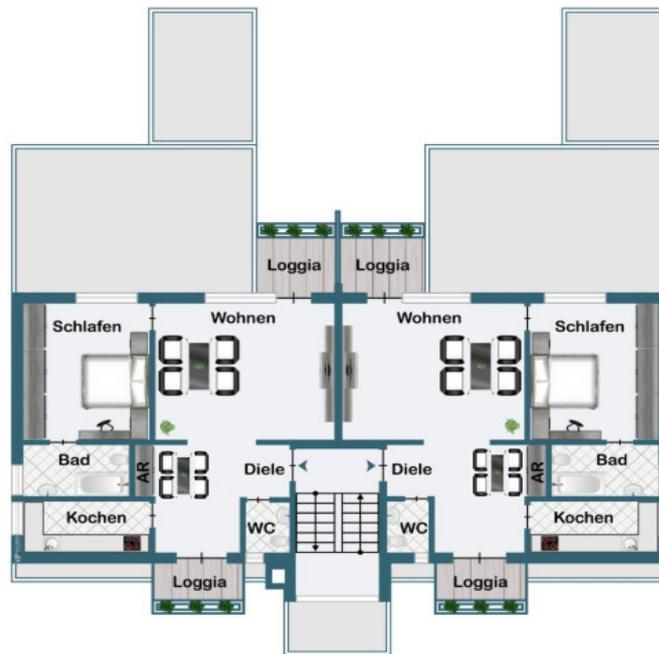
## La propiedad

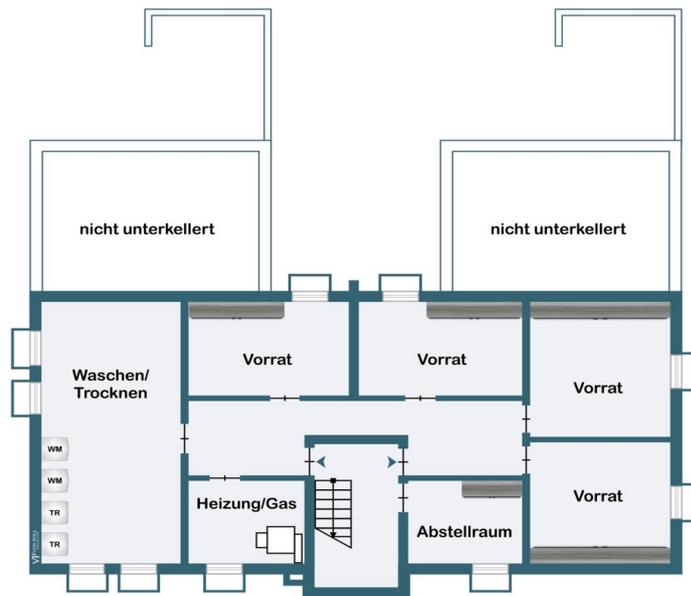


Número de propiedad: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Una primera impresión

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam

Büro: 05201 – 15 88 02 0

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten & 6 Garagen in Halle (Westf.)

In ruhiger und zentraler Wohnlage von Halle (Westf.) präsentieren wir Ihnen dieses attraktive Anlageobjekt. Das voll unterkellerte Haus mit vier Wohneinheiten wurde im Jahr 1980 erbaut.

Die insgesamt ca. 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf vier gut geschnittene Wohnungen mit Balkon oder Terrasse. Die beiden Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über 3,5 Zimmer und eine Fläche von ca. 91,50 m<sup>2</sup> und bieten direkten Zugang zum weitläufigen Garten. Die Wohnungen im Obergeschoss haben jeweils 2,5 Zimmer auf ca. 63,50 m<sup>2</sup> sowie je einen Balkon. Alle Einheiten sind mit einem Gäste-WC ausgestattet.

Eine der beiden Erdgeschosswohnungen steht seit Kurzem leer und kann nach kleineren Renovierungsarbeiten zu einem attraktiven Mietzins neu vermietet oder von dem neuen Eigentümer genutzt werden. Die übrigen Wohnungen sind seit vielen Jahren an zuverlässige Mieter vergeben.

Auf dem Grundstück stehen zwei Pkw-Stellplätze zur Verfügung; zudem befinden sich auf angrenzenden Flurstücken sechs Garagen, die ebenfalls vermietet sind. Jede Garage befindet sich auf einem eigenen Flurstück und könnte vom neuen Eigentümer separat veräußert werden, falls gewünscht.

Nach Neuvermietung der leerstehenden Wohnung zur ortsüblichen Vergleichsmiete können Sie mit jährlichen Mieteinnahmen von ca. 29.500 € (inkl. Garagen) rechnen. Ab dem 01.10.2025 ist zudem eine Anpassung aller Mieten auf das aktuelle Mietspiegelniveau möglich, sodass sich die jährlichen Einnahmen auf etwa 32.700 € erhöhen würden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie und ihre Perspektiven in einem persönlichen Gespräch.

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.

Número de propiedad: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 271.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.  
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.

Número de propiedad: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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