Halle (Westf.) – Gartnisch

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

Objektnummer: 25220029

KAUFPREIS: 475.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 310 m² • **ZIMMER:** 12 • **GRUNDSTÜCK:** 1.753 m²

Objektnummer: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

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

Objektnummer: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Auf einen Blick

Objektnummer	25220029
Wohnfläche	ca. 310 m²
Dachform	Krüppelwalmdach
Zimmer	12
Schlafzimmer	6
Badezimmer	4
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz, 6 x Garage

Kaufpreis	475.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.04.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	271.30 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Die Immobilie

Objektnummer: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

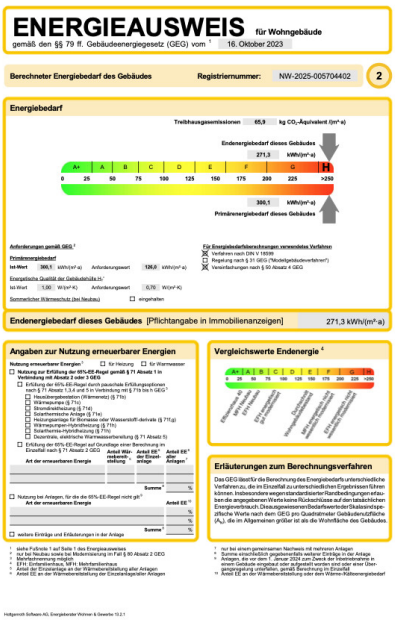
Die Immobilie

Objektnummer: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Die Immobilie

Objektnummer: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer: NW-2025-005704402 — 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 65,9 kg CO_2-Äquivalent (m² a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 271,3 kWh/(m² a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

300,1 kWh/(m² a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 300,1 kWh/(m² a) Anforderungswert 126,0 kWh/(m² a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert 1,00 W/(m² K) Anforderungswert 0,70 W/(m² K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 31 GEG (Modellgebäudeverfahren[1])

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 271,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien[1] ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG[1]

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

☐ Wärmepumpe (§ 71e)

☐ Stromdirektheizung (§ 71d)

☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)

☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)

☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)

☐ Deckung des thermischen Warmwasserbedarfs (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung	Anteil EE[2] der Einzelanlage	Anteil EE[3] aller Anlagen
		Summe[4]	%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt[5]

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE[6]
	%
	%
	Summe[7] %

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung in Fall § 80 Absatz 2 GEG
[3] Mehrfachnennung möglich
[4] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[5] Mehrfamilienhaus
[6] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[7] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[8] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in ein Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, das unmittelbar vor Übergabe/Gebrauchsüberlassung erstmalig Bereichen in Einzelfall
[9] Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

Vergleichswerte Endenergie[4]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 EE/PLUS/ WPB/WPM

EFH Neubau

EFH modernisiert

Durchschnittliches Wohngebäude

Mehrfamilienhaus Neubau

Mehrfamilienhaus modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Diesbezüglich aussagekräftiger sind die Kennwerte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

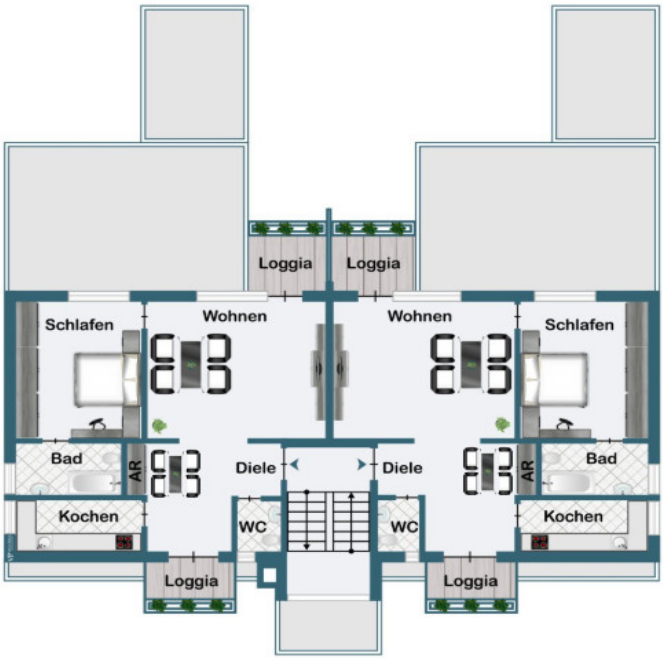
Hottgenroth Software AG, Energieberater Wohnen & Gewerbe 10.2.1

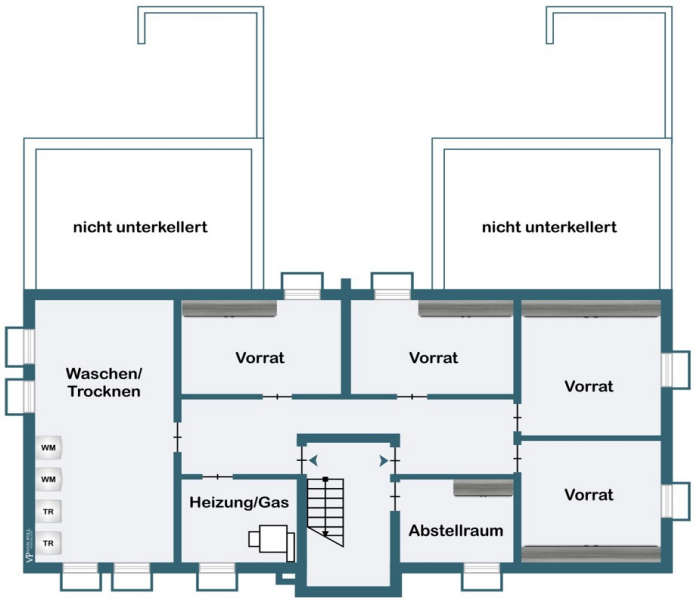
Objektnummer: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Die Immobilie

Objektnummer: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Grundrisse


Loggia
Loggia
Schlafen
Wohnen
Wohnen
Schlafen
Bad
AR
Diele
Diele
AR
Bad
Kochen
WC
WC
Kochen
Loggia
Loggia



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: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Ein erster Eindruck

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 m² 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 m² und bieten direkten Zugang zum weitläufigen Garten. Die Wohnungen im Obergeschoss haben jeweils 2,5 Zimmer auf ca. 63,50 m² 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.

Objektnummer: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 271.30 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25220029 - 33790 Halle (Westf.) – Gartnisch

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com