

# Großzügiges Einfamilienhaus in guter Lage mit Ausbaureserve

Objekt: 126836349#6IQ9tE

33790 Halle



# Eckdaten

## Preise & Flächen

Kaufpreis	295.000,00 EUR
Provisionspflichtig	✓
Innencourtage	3,57%
Innencourtage inkl. MwSt.	✓
Courtage	3,57%
Courtage inkl. MwSt.	✓
Wohnfläche	ca. 145,0 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 351,0 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	4.0
Anzahl der Schlafzimmer	3.0
Anzahl der Badezimmer	1.0
Anzahl der separaten WC	1.0
Anzahl Balkone	1.0
Anzahl Terrassen	1
Anzahl der Stellplätze	1.0

## Ausstattungsmerkmale

Badezimmer	Dusche, Wanne, Pissoir
Küche	Einbauküche
Boden	Fliesen
Befeuerungsart	Gas
Stellplatzart	Garage
Unterkellert	Ja
Gäste WC	✓
Seniorenerecht	✓

## Zustand & Energieausweis

Baujahr	1985
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	
Primärenergieträger	Gas
Baujahr gem. Energieausweis	1985
Jahrgang	Ohne Angabe
Gebäudeart	Wohngebäude

# Details

## Objektbeschreibung

In einer ruhig gelegen Seitenstraße in einem gesetzten Wohngebiet, liegt dieses schöne und sonnige Einfamilienhaus mit viel Potenzial und einer Ausbaureserve.

Die im Jahre 1985 gebaute Immobilie wurde mit viel Liebe zum Detail und einem durchdachten Grundriss geplant und erstellt. Das Haus verfügt über 7 Zimmer auf ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche, der Gartenanteil beträgt ca. 351 m<sup>2</sup>.

Das Einfamilienhaus ist als Wohneigentum anzusehen, da das Haus damals als Anbau geplant und genutzt wurde, der Grundstückanteil ist nutzbar über ein Sondernutzungsrecht. Der Garten ist aufgeteilt und gehört je anteilig dem vorderen sowie dem rückwärtigen Haus, genauso verhält es sich mit der Doppelgarage, diese gehört je zur Hälfte den beiden Häusern.

Der derzeitige Grundriss bietet im Erdgeschoss ein großzügiges Wohn-, Esszimmer, Küche, Gäste-WC, Waschraum, Flur mit Treppenhaus.

Über die schöne und stilvolle Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie zwei Schlafzimmer mit Balkon und Dachterrasse sowie ein Büro und ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, selbstverständlich können die Räume auch hier individuell umgestaltet werden.

Über die Dachbodentreppe gelangen Sie auf den großen Dachboden, welcher als Ausbaureserve dienen kann.

Ein weiteres Highlight ist der Keller mit mehreren Räumen, ein Partykeller, Vorratsraum sowie zwei Hobby-, Werkstatträume.

Die Möglichkeiten einer neuen Gestaltung können kreativ ausgelebt werden. Sei es eine offene Küche zum Wohn-, Esszimmer oder nutzen Sie die Ausbaureserve im Dachgeschoss, um nur einige Optionen aufzuzeigen.

Eigene Vorstellungen und Wünsche lassen sich hier perfekt umsetzen. Ergreifen Sie die einmalige Gelegenheit und erwecken Sie diese schöne Immobilie mit neuem Leben und bilden mit Ihrer Kreativität und Liebe einen wunderschönen Lebensraum.



## Lage

Gute Lage in Halle (Westf.), Ortsteil Künsebeck, die mehr als 21.000 Einwohner zählende Stadt im Norden des Kreises Gütersloh liegt zwischen den Großstädten Bielefeld und Osnabrück.

Über 1.000 Unternehmen, vom Existenzgründer bis hin zu mehreren international erfolgreichen Konzernen zählen zusammen mehr als 10.000 Arbeitsplätze.

Sie verfügt neben diversen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und einem Krankenhaus, auch über ein umfangreiches Sportangebot (Freizeitbad, Fitness- und Rehasport, Golfplatz).

Durch die Nähe zu der A33 besteht eine gute Verkehrsbindung nach Bielefeld-Mitte, Gütersloh, Herford, Paderborn, Osnabrück und die weitere Umgebung.

Auch ohne PKW besteht durch die nahe liegenden Bushaltestellen, sowie dem Bahnhof von Künsebeck, eine optimale Verbindung.



## Ausstattung

- Wohnfläche mit ca. 145 m<sup>2</sup>
- Ausbaureserve Dachboden
- Gasheizung aus 2012
- Großzügiges Ess- / Wohnzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Wanne
- 3 Schlafzimmer
- Terrasse
- Garten
- Garage
- Balkon
- Dachterrasse

# Widerruf

## Widerrufsrecht

Belehrung über Ihr Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Immobilien Luther, Norbert Luther, Kirchesch 30 in 33790 Halle, Telefon: +49 (0) 5201 66 58 87, Telefax: +49 (0) 5201 92 51, E-Mail: kontakt@immolu.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

## Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen 7 Tage ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart, in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrages unterrichteteten, bereits erbrachte Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Ende der Widerrufsbelehrung

# Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen möchten, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden es an uns zurück.

Norbert Luther  
Kirchesch 30  
33790 Halle (Westf.)

Tel: +49 (0) 5201 66 58 87  
Fax: +49 (0) 5201 92 51  
Mail: kontakt@immolu.de

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

- Bestellt am (\*)/erhalten am (\*)

- Name des/der Verbraucher(s)

- Anschrift des/der Verbraucher(s)

- Unterschrift des/der Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

- Datum

---

(\*) Unzutreffendes streichen.