



SO INDIVIDUELL WIE SIE!

Eigentumswohnung im 2 Familienhaus

modern wohnen mit separatem Hauseingang





Ein Zuhause mit Zukunft

Am Sandgrabenweg entsteht ein modernes Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und langfristige Wohnqualität legen. Die Kombination aus energieeffizienter Bauweise, hochwertiger Ausstattung und attraktiver Lage schafft beste Voraussetzungen für die Zukunft.

Wohnen wie im eigenen Haus

Die Wohnungen wurden so geplant, dass sie das Wohngefühl eines eigenen Hauses vermitteln. Großzügige Grundrisse, private Außenbereiche und separate Zugänge sorgen für ein hohes Maß an Unabhängigkeit und Wohnkomfort.

Privatsphäre durch separate Hauseingänge

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Hauseingang. Auf gemeinschaftliche Flure oder Treppenhäuser wird bewusst verzichtet. So genießen Sie Ihre Privatsphäre und leben unabhängig von Ihrem Nachbarn.

Entscheidungsmöglichkeit bei Planung & Gestaltung

Da sich das Projekt aktuell in der Planungsphase befindet, können individuelle Wünsche berücksichtigt werden. Raumaufteilung, Zimmeranzahl, Bodenbeläge und Sanitärausstattung lassen sich individuell an Ihre Wünsche und Bedürfnisse anpassen.

Objektdaten

Postleitzahl	33790
Ort	Halle Westfalen
Baujahr	Neubau 2026
Objektzustand	in Planung
Etagenanzahl	2
Wohneinheiten	2
Grundstücksgröße	466m ²
Heizungsart	Wärmepumpe
Energieeffizienz	KfW 40 inkl. PV Anlage

	EG	OG
Grundstücksanteil	233 m ²	233 m ²
Wohnfläche	ca. 100 m ²	100 m ²
Preis in €	367.000	367.000

*EG=Erdgeschoss OG=Obergeschoss

Bestlage in Bielefeld-Brackwede



Gewachsener und lebenswerter Wohnstandort

Halle (Westf.) steht für eine gelungene Verbindung aus gewachsener Stadtstruktur, guter Erreichbarkeit und hoher Lebensqualität. Der historische Stadtkern, die kurzen Wege im Alltag und die unmittelbare Nähe zum Teutoburger Wald machen die Stadt zu einem attraktiven Wohnort für unterschiedliche Lebensphasen.

Erholung im Grünen

Die zahlreichen Grün- und Waldflächen in der näheren Umgebung, darunter der Teutoburger Wald sowie naturnah angelegte Waldgrabstätten, schaffen einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Beste Voraussetzungen für alle, die naturnah wohnen und zugleich vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung nutzen möchten.

Infrastruktur

Eine ausgezeichnete Infrastruktur mit optimaler Verkehrsanbindung und einer umfassenden Nahversorgung macht Halle Westf. zu einem besonders attraktiven und gefragten Wohnstandort.

-  Lebensmittelmarkt: ca. 0,3 km
-  Kindergarten: ca. 0,2 km
-  Arzt: ca. 0,3 km
-  Grundschule: ca. 0,4 km
-  Bushaltestelle: ca. 0,4 km
-  Innenstadt: ca. 0,4 km
-  Bahnhof: ca. 0,8 km

Nachhaltig gebaut. Individuell geplant. Langfristig wertbeständig

Energie & Nachhaltigkeit

- KFW 40 Klimafreundlicher Neubau
- PV Anlage
- Hocheffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe von Viessmann oder gleichwertig
- Energiesparende Markenfenster mit RC2-NX Sicherheitsbeschlägen
- Mechanische Fensterfalzlüftung
- Hoher Schall- und Wärmeschutz
- Zukunftssichere und nachhaltige Gebäudetechnik

Wohnen & Komfort

- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- LCD-Raumthermostate mit Zeitsteuerung
- Vollautomatische Raumtemperaturregelung
- Elektrisch bedienbare Rollläden
- Großzügige bodentiefe Fensterelemente
- Moderne Sanitärausstattung namhafter Hersteller
- Bodengleiche, geflieste Duschen
- Regenduschausrüstung mit Thermostataraturen
- Spülrandlose WCs mit Soft-Close-Funktion
- Hochwertige Innentüren in moderner Ausführung
- Elektroausstattung mit Schalterprogramm von GIRA
- Optionales Smart-Home-Grundpaket

Gebäude & Außenanlage

- Hochwertige Massivbauweise
- Separater Hausanschluss- und Technikraum
- Eigene Hauseingänge je Wohnung
- Großzügige Terrassen- und Balkonflächen
- Balkonbeläge in frostsicherer Ausführung
- Edelstahlgeländer mit blickdichtem Verbundsicherheitsglas
- Optionaler PKW-Stellplatz oder Carport direkt am Haus
- Barrierearme Erdgeschosswohnung

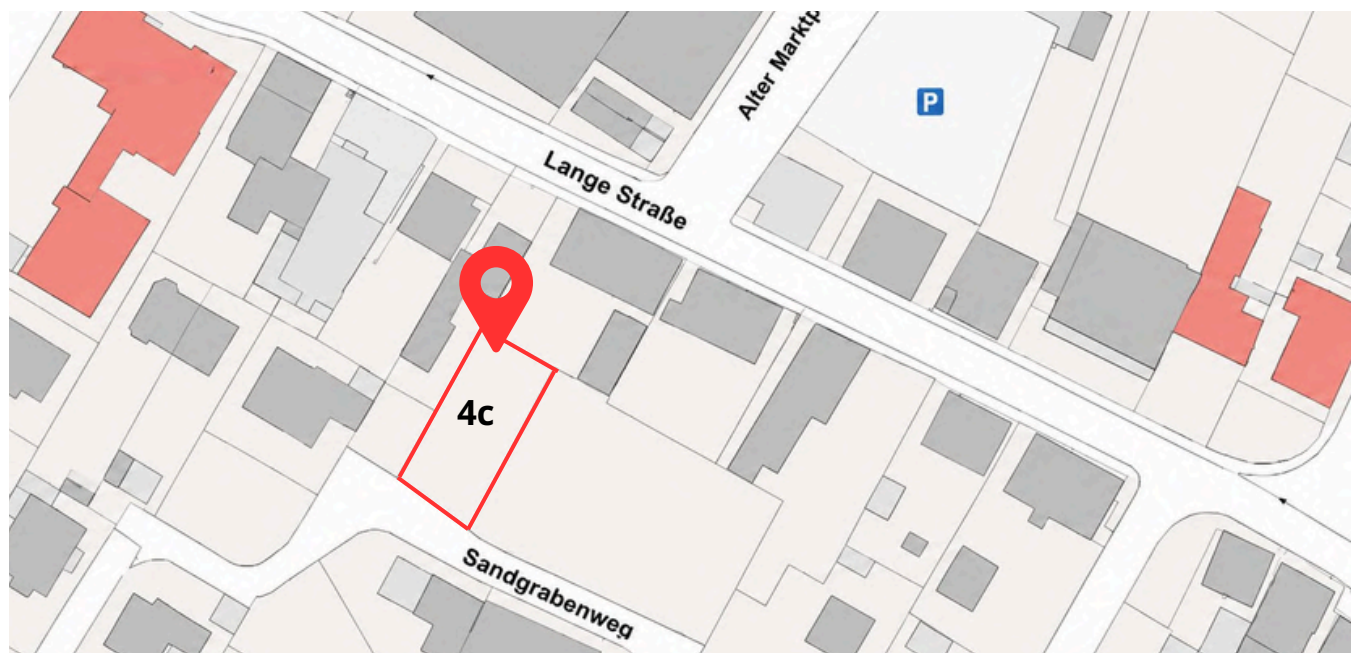
Helle Räume. Großes Wohngefühl

Großzügige Fensterflächen und bodentiefe Fensterelemente sorgen für lichtdurchflutete Räume und eine freundliche Wohnatmosphäre. Tageslicht durchströmt die Wohnbereiche und schafft ein offenes Raumgefühl mit hoher Aufenthaltsqualität.

Zeitlose Architektur mit klarer Formsprache

Klare Linien, moderne Architektur und hochwertige Materialien prägen das Erscheinungsbild des Gebäudes. Die werthaltige Massivbauweise sorgt für Langlebigkeit, Wohnkomfort und nachhaltige Wertbeständigkeit.

Wohnkomfort ohne typisches Mehrfamilienhausgefühl mit Gartenanteil



Licht ist Leben

Die moderne Architektur verbindet Licht, Raum und Funktion auf harmonische Weise. Klare Grundrisse, angemessene Raumhöhen und fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich verleihen dem Zuhause eine besondere Wohnqualität. Hier entsteht ein Wohnumfeld, das Ruhe, Geborgenheit und Lebensfreude miteinander vereint.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- Wohnen wie im eigenen Haus
- Separater Hauseingang je Wohnung
- Kein gemeinsames Treppenhaus
- Großzügige Terrassen- und Balkonflächen
- Exklusive Gartenanteile
- Individuelle Grundrissgestaltung möglich
- PV Anlage
- KfW-40 Klimafreundlicher Neubau
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Hochwertige Marken-Ausstattung
- Optionaler Stellplatz oder Carport
- Ruhige dennoch zentrale Lage
- Familienfreundliches Wohnumfeld
- Zukunftssichere Investition mit nachhaltigem Energiekonzept

Visuelle Eindrücke

Eingang



Terrasse



Visuelle Eindrücke

Eingang



Terrasse



Grundriss
Erdgeschoss



Grundriss
Obergeschoss



Erleben Sie die Bauqualität live in unseren Musterhäusern

Drei Musterhäuser, drei Wohnkonzepte: Entdecken Sie Architektur, Ausstattung und handwerkliche Qualität hautnah und lassen Sie sich für Ihr zukünftiges Zuhause inspirieren.

So erhalten Sie bereits heute einen authentischen Eindruck davon, wie Ihr neues Zuhause morgen aussehen könnte.



Beckmannsheide 3B, 5A, 5B
32051 Herford



Käuferprovision

Für Sie als Käufer fällt keine Provision an. Der Erwerb erfolgt provisionsfrei.

Sonstiges

Dieses Exposé wurde für Sie nach bestem Wissen erstellt. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Gerne informieren wir Sie auf Wunsch auch über Finanzierungsmöglichkeiten.

ALEXANDER KUHN

IHR ANSPRECHPARTNER

Ein starkes Fundament für Ihre Entscheidung
Ihnen gefällt, was Sie sehen? Vereinbaren Sie noch
heute Ihren persönlichen Beratungstermin und starten
Sie Ihren Immobilienkauf mit einem starken Partner an
Ihrer Seite. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen
und Ihre Wohnträume zu verwirklichen.