

Borgholzhausen – Casum

Saniertes EFH | ca. 116 m² + ca. 64 m² wohnliche Nutzfläche | kinderfreundliche Lage | Garage

Objektnummer: 23220054

PROVISIONSFREI



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 872 m²

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Auf einen Blick

Objektnummer	23220054
Wohnfläche	ca. 116 m ²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	375.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/mitbenutzung

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	297.00 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	28.11.2026	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Die Immobilie



Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Die Immobilie



Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2016-001122303
(oder: *Registrierungsnummer wurde beantragt am...)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen² 91 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
297 kWh/(m²·a)

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

330 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV⁴

Endenergiebedarf:

ke Wert	kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _t :			
ke Wert	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	W/(m ² ·K)
Sonnenstrahl-Wärmeschutz (Sol/Wärmsch):			eingehalten

eingehalten

Primärenergiebedarf:

ke Wert	kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _t :			
ke Wert	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	W/(m ² ·K)
Sonnenstrahl-Wärmeschutz (Sol/Wärmsch):			eingehalten

eingehalten

Einbauelemente:

ke Wert	kWh/(m ² ·a)	Anforderungswert	kWh/(m ² ·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _t :			
ke Wert	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	W/(m ² ·K)
Sonnenstrahl-Wärmeschutz (Sol/Wärmsch):			eingehalten

eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

297 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG⁵

Nutzung unterschiedlicher Funktionen zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Basis unterschiedlicher Energieträger (Energieeffizienz)

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verordneten Anforderungen des EEWärmeG sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG verordneten Anforderungen des EEWärmeG sind eingehalten.

Verpflichteter Anforderungswert: kWh/(m²·a)

Verpflichteter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+	A	B	C	D	E	F	G	H		
5	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250

7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) stellt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Berechnungsverfahren erhalten die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Tabelle sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³ jeweilige Angabe
⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 2 EnEV nur bei Neubau
⁵ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG (EEn) (Energieeffizienz, MPE, Marktstandard)

www.von-poll.com

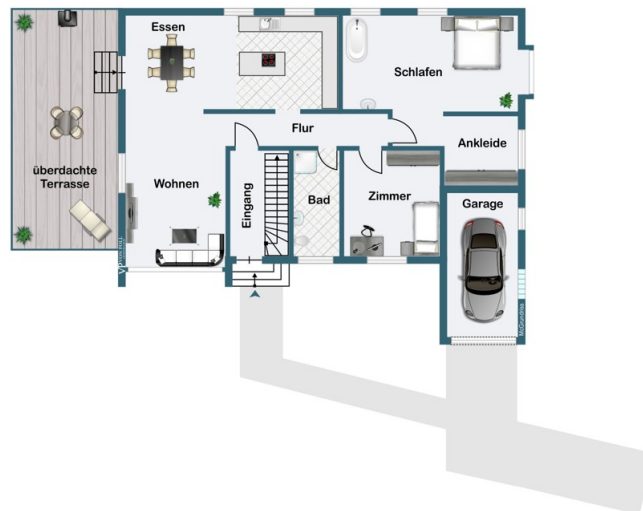
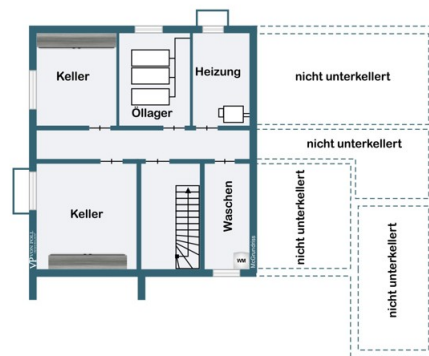
Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

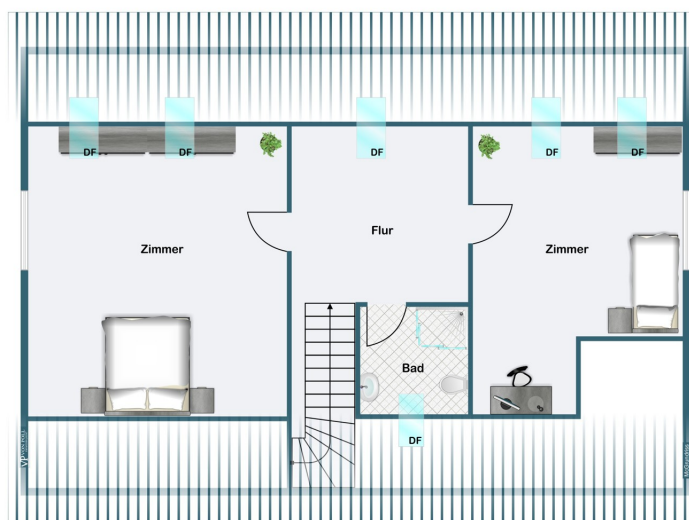
Die Immobilie



Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Grundrisse





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: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam Büro: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0162 - 71 800 24 Saniertes EFH | ca. 116 m² + ca. 64 m² wohnliche Nutzfläche | kinderfreundliche Lage | Garage Wir zeigen Ihnen heute eine Immobilie, die außergewöhnliches Wohnen in ruhiger Lage mit einem gelungenen Stilmix auf ca. 180 m² (davon ca. 64 m² bereits ausgebauter Nutzfläche) vereint. 2020 wurde diese Liegenschaft auf den Kopf gestellt und umfangreich saniert - entstanden ist ein Zuhause, das liebevoll gestaltet und mit allerlei individuellen Ideen ausgestattet wurde. Im Erdgeschoss findet sich eine große Küche mit Insel, gefolgt von dem Essbereich und dem angrenzenden Wohnzimmer. Harmonisch mischen sich die Materialien zu einem Gesamtkonzept. In den Garten und zur überdachten Terrasse geht es sowohl vom Wohn- als auch vom Essbereich aus. Die voll überdachte Terrasse lädt Sie jederzeit zum Grillen ein - mit dem Außengrillkamin spielen die Jahreszeiten für Sie keine Rolle mehr. Sollte es Ihnen in der Sommerzeit zu heiß werden, wird Sie ein Sprung ins kühle Nass erfreuen - genießen Sie schöne Momente mit der Familie und den Freunden im Freiland bei einem entspannten BBQ und am Pool. Vollendend wird Sie der Elternbereich begeistern - schönes Schlafzimmer mit Zugang zum Garten - ein eigener Wellnessbereich im Schlafgemach und auch eine Ankleide mit viel Platz für Ihre gesamte Garderobe fehlt hier nicht. Es bleiben keine Wünsche offen. Einen zusätzlichen Raum können Sie ganz nach Belieben gestalten: Kinderzimmer/Gästebereich/ Homeoffice - entscheiden Sie, was Sie daraus machen. Abgerundet wird das Erdgeschoss mit einem Tageslichtbad, inklusive einer ebenerdigen Regendusche. Durch das bereits ausgebaute Dachgeschoss wurden ca. 64 m² wohnliche Nutzfläche generiert. Entstanden sind 2 sehr geräumige Zimmer, die nach Bedarf genutzt werden können - es fällt Ihnen sicher etwas dazu ein. Wie bereits im Erdgeschoss findet sich hier ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Regendusche und Handtuchheizung. Das Kellergeschoss bietet Ihnen weitere Nutzflächen, wie Sie in der Aufteilung nachlesen können. Eine Garage und mehrere Freiflächen auf dem Hof werden auch die Fahrzeuge glücklich machen. Frei nach Vereinbarung Sie suchen eine Immobilie, bei der kein Renovierungsstau den Einzug verzögert - hier ist sie. Gerne begleiten wir Sie bei der Besichtigung. Anfragen können von uns nur bearbeitet werden, wenn uns vollständige Kontaktdaten mit Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer übermittelt werden. 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: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Ausstattung und Details

Darauf dürfen Sie sich freuen

- Saniertes Einfamilienhaus
- Smarthome bereits eingebaut
- überdachter Eingangsbereich
- ca. 872 m² Grundstück
- ca. 116 m² Wohnfläche & ca. 64 m² wohnliche Nutzfläche bereits ausgebaut
- 5 Zimmer gesamt
- offenes Küchenkonzept
- großer Wohn-Essbereich
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Regendusche im Erdgeschoss
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Regendusche im Dachgeschoss
- Wellnessbereich mit Badewanne und Waschbecken im Elterstrakt
- Ankleide Elternschlafzimmer
- überdachte und geschützte Terrasse mit Außengrillkamin
- Gartenpool
- gut geschnittenes Gartengrundstück
- 1 Garage
- PKW-Stellplätze auf dem Hof
- Kellerräume zur freien Verfügung
- Waschkeller
- Heizungskeller / Technik
- Öllager

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Alles zum Standort

Borgholzhausen mit seinen 9.000 Einwohnern liegt im nördlichen Naturparks, in einem Tal des Teutoburger Waldes, zwischen den Großstädten Bielefeld und Osnabrück. Eingebettet in eine herrliche Parklandschaft mit ausgedehnten Wäldern, ehrwürdigen Bauernhöfen, Wiesen und Feldern. Die reizvolle Innenstadtlage sowie die gute Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten, Grundschulen und einer Gesamtschule finden Sie ebenfalls in Borgholzhausen. Ein reges und breitgefächertes Vereinsleben rundet diese schöne Stadt ab. Die Autobahn A 33 liegt nur wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das Umland. Die nächstgelegenen Flughäfen Münster/Osnabrück sowie Paderborn sind in ca. 50 bis 60 Minuten zu erreichen. Diese Immobilie befindet sich in kinderfreundlicher Lage von Borgholzhausen-Casum.

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2026.
Endenergiebedarf beträgt 297.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. 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: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13 Halle (Westf.)

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com