

Borchten-Dörenhagen – Borchten

# Großzügiges Haus mit Panoramablick und Pool in naturnaher Lage

**CODICE OGGETTO: 24040046**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 284 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.370 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchon-Dörenhagen – Borchon

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchon-Dörenhagen – Borchon

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                   |   |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---|
| CODICE OGGETTO      | 24040046                          | Prezzo d'acquisto                 | 849.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 284 m <sup>2</sup>            | Casa                              | Casa unifamiliare   |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                         |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                    | Modernizzazione / Riqualficazione | 2023  |
| Vani                | 5                                 | Stato dell'immobile               | Curato  |
| Camere da letto     | 3                                 | Tipologia costruttiva             | massiccio   |
| Bagni               | 3                                 | Superficie lorda                  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Anno di costruzione | 2005                              | Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera, 2 x Garage |                                   |   |

CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchen-Dörenhagen – Borchen

## Dati energetici

|   |                                      |                                 |                                     |
|---|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento                          | Certificazione energetica       | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo finale di energia       | 56.60 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 27.09.2025                           | Classe di efficienza energetica | B                                   |
| Fonte di alimentazione                  | Pompa di calore idraulica/pneumatica |                                 |                                     |

CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchon-Dörenhagen – Borchon

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchon-Dörenhagen – Borchon

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchon-Dörenhagen – Borchon

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchon-Dörenhagen – Borchon

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchon-Dörenhagen – Borchon

## La proprietà



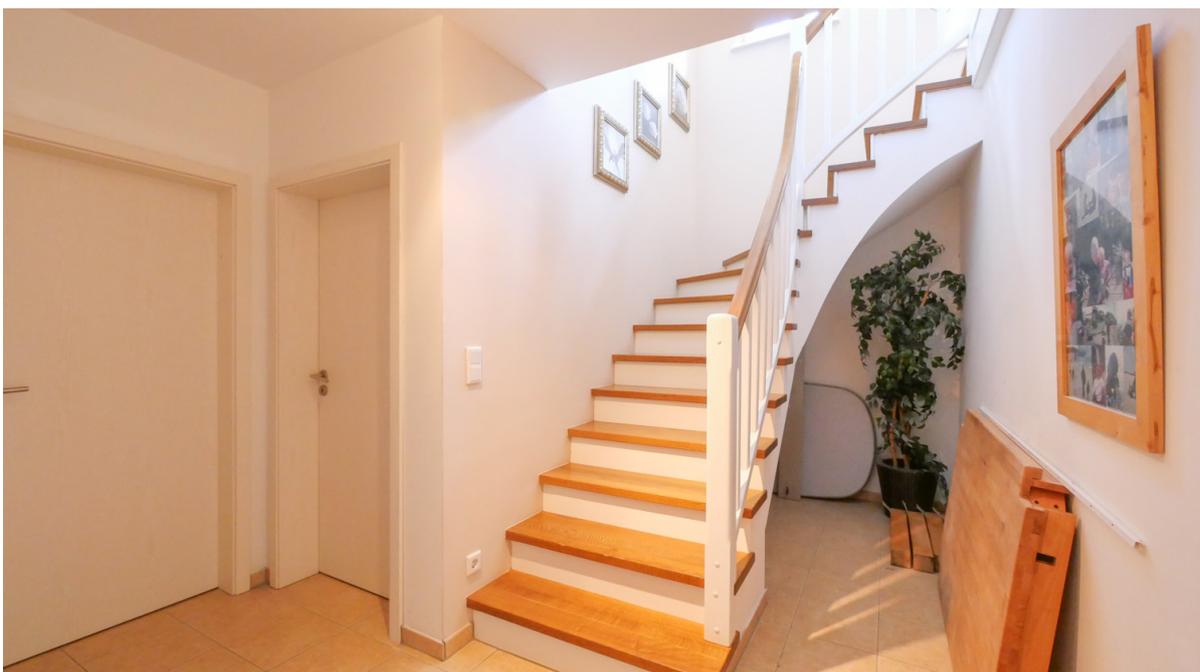
CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchon-Dörenhagen – Borchon

## La proprietà



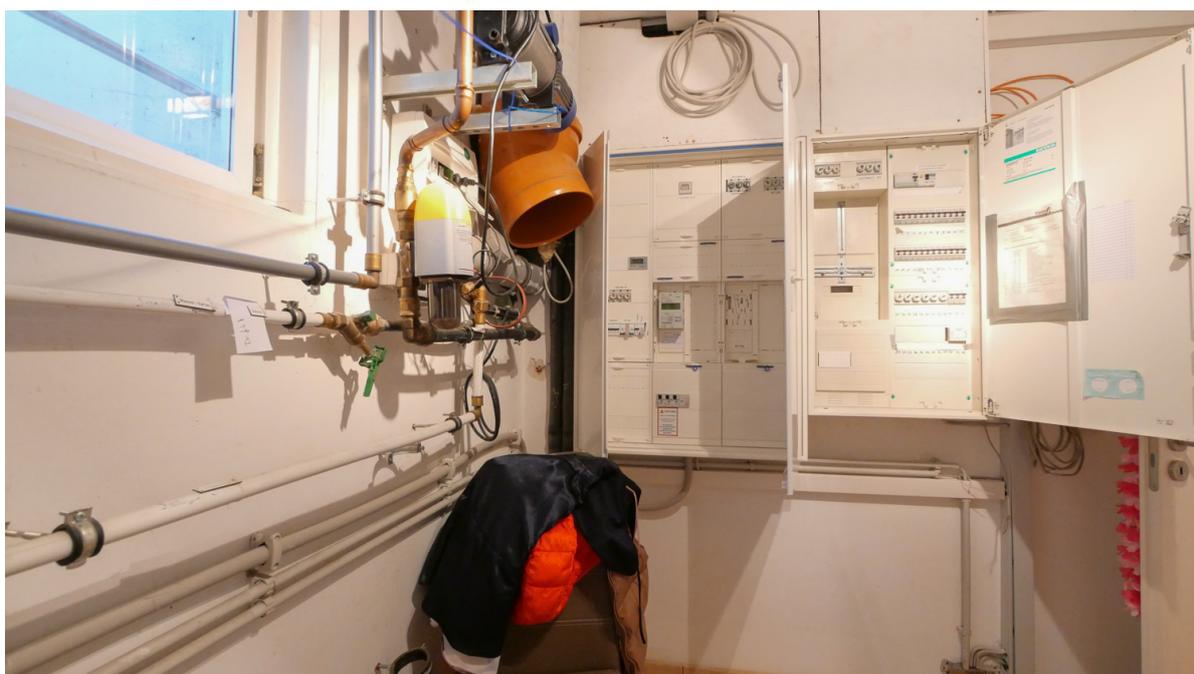
CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchon-Dörenhagen – Borchon

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchon-Dörenhagen – Borchon

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchen-Dörenhagen – Borchen

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP www.von-poll.com

VP Tel. 0800 - 333 33 09 VP

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

**CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchon-Dörenhagen – Borchon**

## Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese exklusive Immobilie bietet alles, was das Herz begehrt. Genießen Sie die Vorzüge eines großzügigen Wohnhauses auf einem großem Eckgrundstück in ruhiger Wohnlage, das keine Wünsche offen lässt. Das Highlight des Außenbereichs ist zweifelsohne der Swimmingpool, umgeben von einer großzügigen Terrasse und einem Saunahaus mit Dusche und WC. Hier können Sie entspannen und den herrlichen Weitblick in den großen Garten genießen. Zusätzlich bietet die Immobilie eine Doppelgarage, drei Freiplätze und eine separate Stellplatzmöglichkeit für Ihr Wohnmobil. Im Erdgeschoss finden sie neben einem tollen Eingangsbereich ein stilvolles Gäste-WC, eine moderne, offene Küche sowie das weitläufige Wohn- und Esszimmer, das viel Platz für die ganze Familie bietet. Zudem gibt es einen direkten Zugang zur Garage, Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer, darunter ein Master-Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank. Zwei weitere Schlaf-/Kinderzimmer, eines davon mit eigenem Badezimmer, bieten Platz für individuelle Rückzugsorte. Das Kellergeschoss bietet sehr viel Platz für ihre persönlichen Habseligkeiten. Aktuell befindet sich dort auch das Gästezimmer dieses Einfamilienhauses. Diese einzigartige Immobilie vereint großzügigen Wohnraum, erstklassige Ausstattung und eine idyllische Lage. Ein perfekter Ort, um die schönen Momente des Lebens zu genießen.

**CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchon-Dörenhagen – Borchon**

## Dettagli dei servizi

- Doppelgarage
- 3 Außenparkplätze
- Swimmingpool
- Saunahaus mit Dusche/WC und zusätzlicher Ruhezone
- großer Garten mit herrlichem Weitblick
- ruhige und bevorzugte Wohnlage
- Luft-/Wärmepumpe aus 2023
- Photovoltaikanlage mit Speicher
- überdachte Terrasse mit Sommerküche
- weitere Sitzecke mit Blick ins Grüne
- großer Stellplatz für Wohnmobil (kann auch als zusätzliches Baugrundstück genutzt werden!)

**CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchten-Dörenhagen – Borchten**

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Borchten mit ihren fünf Ortsteilen gehört zum Kreis Paderborn. Der Ortsteil Dörenhagen ist sehr gut über die B 68 zu erreichen. In weniger als 15 Minuten sind Sie mit dem Auto in Paderborn. Verschiedene Busanbindungen mit kurzen Zeittakten geben eine gute Flexibilität. Ein Kindergarten vor Ort und die Montessorischule runden das Angebot ab. Alle weiterführenden Schulen finden Sie in Paderborn bzw. in der Gemeinde Borchten. Der Dorfladen mit reichhaltigem Angebot hält alle Dinge des täglichen Bedarfs vor. Für den Großeinkauf bietet sich die Zentralgemeinde Borchten an. Hier finden Sie ein sehr vielfältiges Angebot. Den Möglichkeiten der Freizeitgestaltung sind keine Grenzen gesetzt. Wander- und Radwege in herrlicher Natur sind in hohem Maße vorhanden.

**CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchon-Dörenhagen – Borchon**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.9.2025. Endenergieverbrauch beträgt 56.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

CODICE OGGETTO: 24040046 - 33178 Borchon-Dörenhagen – Borchon

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15 Paderborn  
E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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