

Borgholzhausen – Casum

# Saniertes EFH | ca. 116 m<sup>2</sup> + ca. 64 m<sup>2</sup> wohnliche Nutzfläche | kinderfreundliche Lage | Garage

CODICE OGGETTO: 23220054

PROVISIONSFREI



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

PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 872 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

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

CODICE OGGETTO: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                                    |  |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|
| CODICE OGGETTO      | 23220054                          | Prezzo d'acquisto                  | 375.000 EUR  |
| Superficie netta    | ca. 116 m <sup>2</sup>            | Casa                               | Casa unifamiliare  |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Modernizzazione / Riquilificazione | 2020   |
| DISPONIBILE DAL     | Previo accordo                    | Stato dell'immobile                | Ristrutturato  |
| Vani                | 5                                 | Tipologia costruttiva              | massiccio  |
| Camere da letto     | 4                                 | Superficie lorda                   | ca. 64 m <sup>2</sup>  |
| Bagni               | 2                                 | Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Giardino / uso comune |
| Anno di costruzione | 1969                              |                                    |  |
| Garage/Posto auto   | 2 x superficie libera, 1 x Garage |                                    |  |

CODICE OGGETTO: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Dati energetici

|   |                      |                                 |                             |
|---|----------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica       | Diagnosi energetica         |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico              | 297.00 kWh/m <sup>2</sup> a |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 28.11.2026           | Classe di efficienza energetica | H                           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |                                 |                             |

CODICE OGGETTO: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

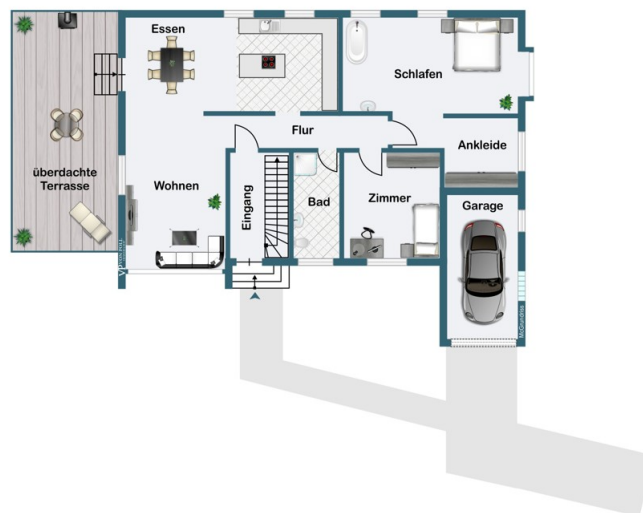
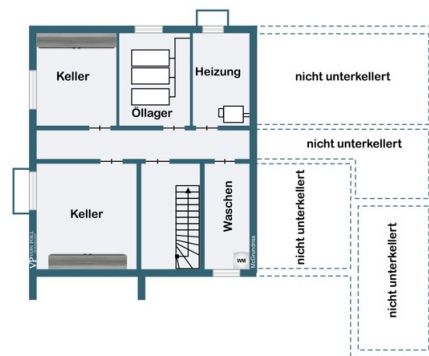
## La proprietà

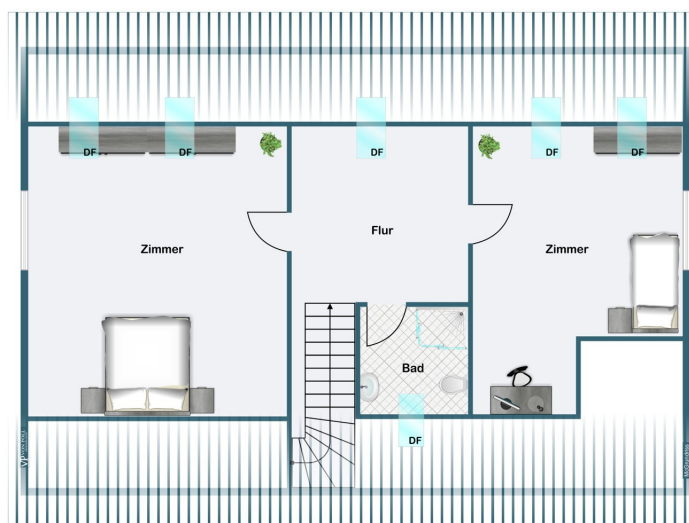




CODICE OGGETTO: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> + ca. 64 m<sup>2</sup> wohnliche Nutzfläche | kinderfreundliche Lage | Garage Wir zeigen Ihnen heute eine Immobilie, die außergewöhnliches Wohnen in ruhiger Lage mit einem gelungenen Stilmix auf ca. 180 m<sup>2</sup> (davon ca. 64 m<sup>2</sup> bereits ausgebaute 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODICE OGGETTO: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

## Dettagli dei servizi

Darauf dürfen Sie sich freuen

- Saniertes Einfamilienhaus
- Smarthome bereits eingebaut
- überdachter Eingangsbereich
- ca. 872 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche & ca. 64 m<sup>2</sup> 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

**CODICE OGGETTO: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 297.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

## Partner di contatto

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

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13 Halle (Westfalia)

**E-Mail:** [halle.westfalen@von-poll.com](mailto:halle.westfalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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