

Borgholzhausen – Casum

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

Número da propriedade: 23220054

PROVISIONSFREI



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

PREÇO DE COMPRA: 375.000 EUR • ÁREA: ca. 116 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 872 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 23220054                                             |
| Área                   | ca. 116 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Disponibilidade        | consoante marcação de visita                         |
| Quartos                | 5                                                    |
| Quartos                | 4                                                    |
| Casas de banho         | 2                                                    |
| Ano de construção      | 1969                                                 |
| Tipo de estacionamento | 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                           |                                                                    |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra           | 375.000 EUR                                                        |
| Natureza                  | Casa unifamiliar / Moradia                                         |
| Modernização / Reciclagem | 2020                                                               |
| Tipo de construção        | Sólido                                                             |
| Área útil                 | ca. 64 m²                                                          |
| Móveis                    | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado |

Número da propriedade: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Dados energéticos

|                                   |                     |                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Óleo                | Procura final de energia | 297.00 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 28.11.2026          | Classificação energética | H                        |
| Aquecimento                       | Petróleo            |                          |                          |

Número da propriedade: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## O imóvel



Número da propriedade: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## O imóvel



Número da propriedade: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## O imóvel



**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** CO<sub>2</sub>-Emissionen: 91 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 297 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 330 kWh/(m²·a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)** 297 kWh/(m²·a)

**Angaben zum EEWärmeG 5**

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

**Ersatzmaßnahmen 6**

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

**Vergleichswerte Endenergie**

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erhalten die angegebenen Werte keine Richtschnur auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Referenzwerte der Tabelle sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudemasse (A<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Nutzfläche des Gebäudes.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
2 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
3 siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises  
4 nur bei Neubauten sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 2 EnEV  
5 nur bei Neubauten im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

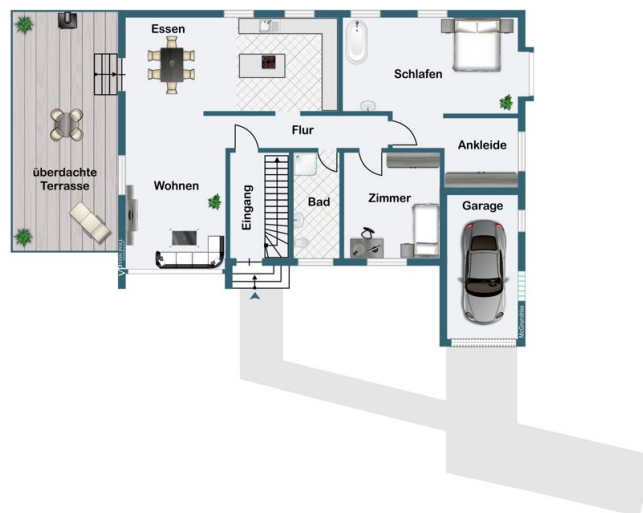
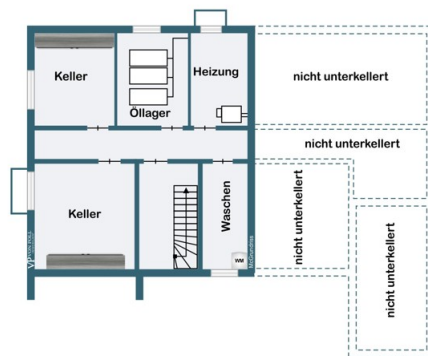
Número da propriedade: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

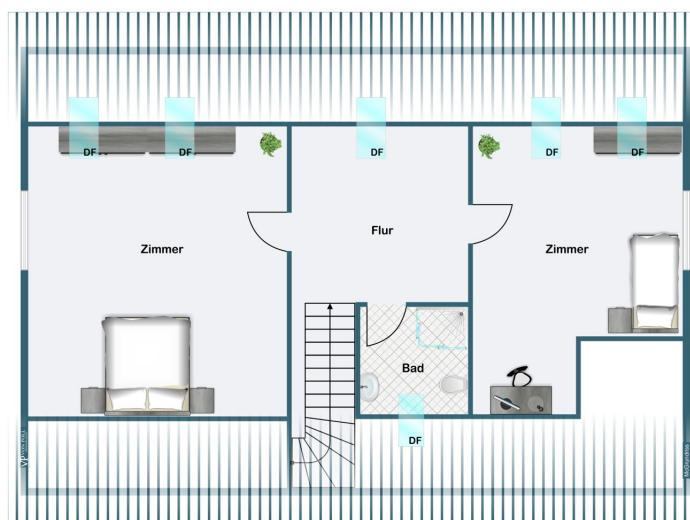
## O imóvel



Número da propriedade: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Uma primeira impressão

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 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 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.

Número da propriedade: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Detalhes do equipamento

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 Elterntrakt
- 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

Número da propriedade: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Outras informações

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13 Halle (Vestefália)

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)