

Borgholzhausen – Kleekamp

## 4 units, 1 opportunity – Secure long-term rental income

*Property ID: 25220053*

RESERVIERT

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 344,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 15 • LAND AREA: 2.032 m<sup>2</sup>

Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## At a glance

Property ID	25220053	Purchase Price	445.000 EUR
Living Space	ca. 344,9 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	15	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Rentable space	ca. 344 m <sup>2</sup>
Year of construction	1900	Equipment	Terrace, Garden / shared use
Type of parking	10 x Outdoor parking space, 4 x Garage		

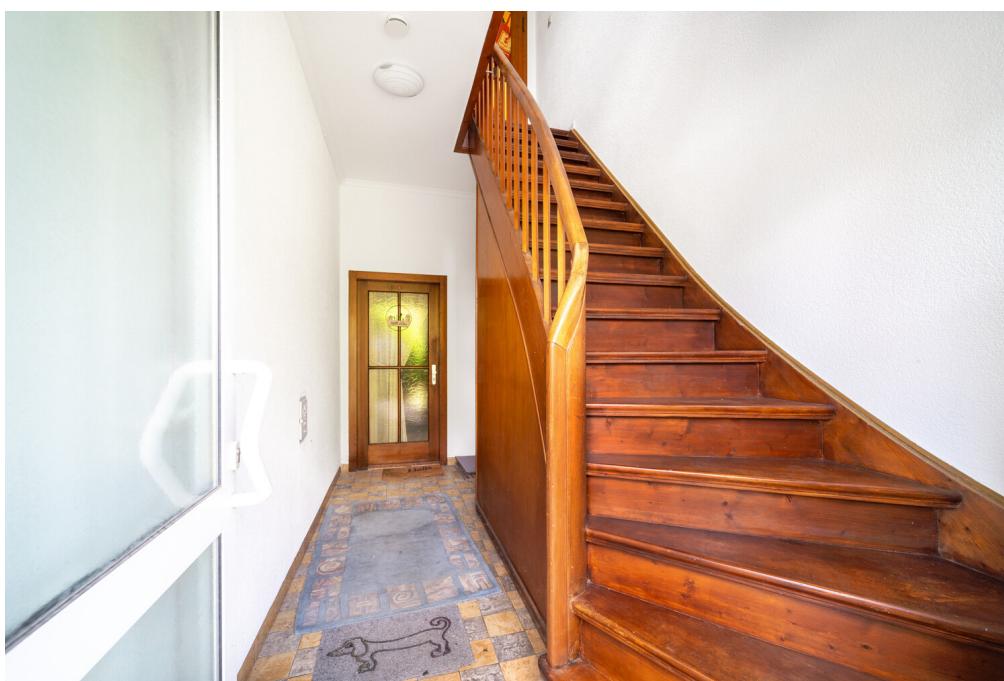
Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Liquefied gas	Final energy consumption	96.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.03.2029	Energy efficiency class	C
		Year of construction according to energy certificate	1954

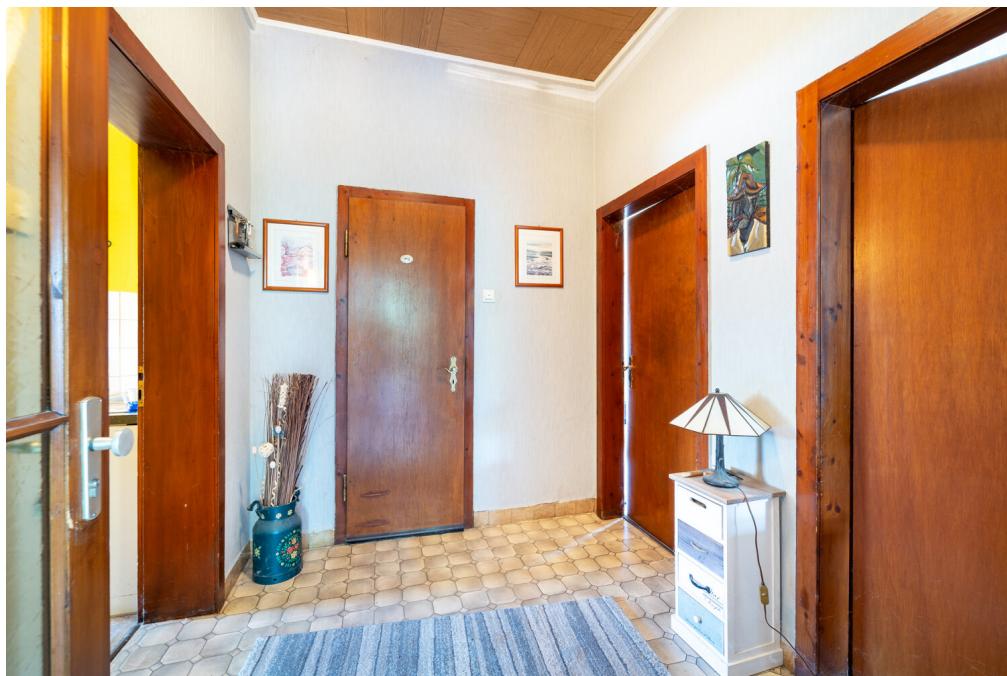
Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## The property



Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## The property



Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## The property



Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## The property



Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## The property



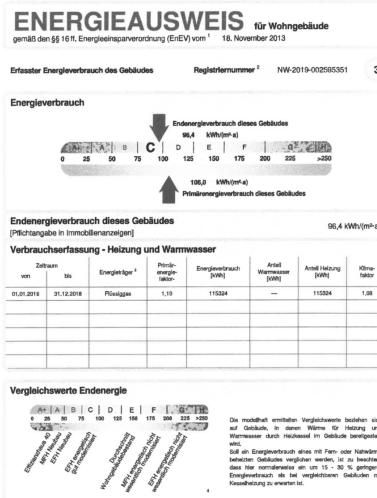
Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## The property



Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

# The property



### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Gläser sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $\text{A}_\text{N}$ ) nach der Energieberichterstattung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohlfahrtsfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>3</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kohlspauschale in kWh      <sup>4</sup> EPH: Einzelnenhaus, MPH: Mehrfamilienhaus

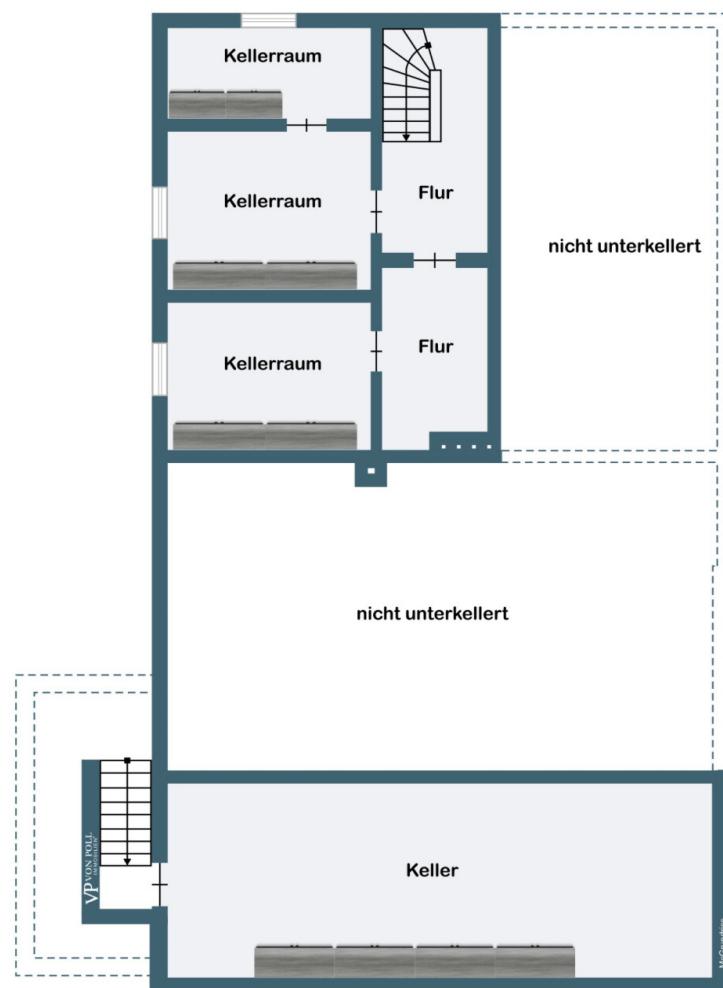
Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

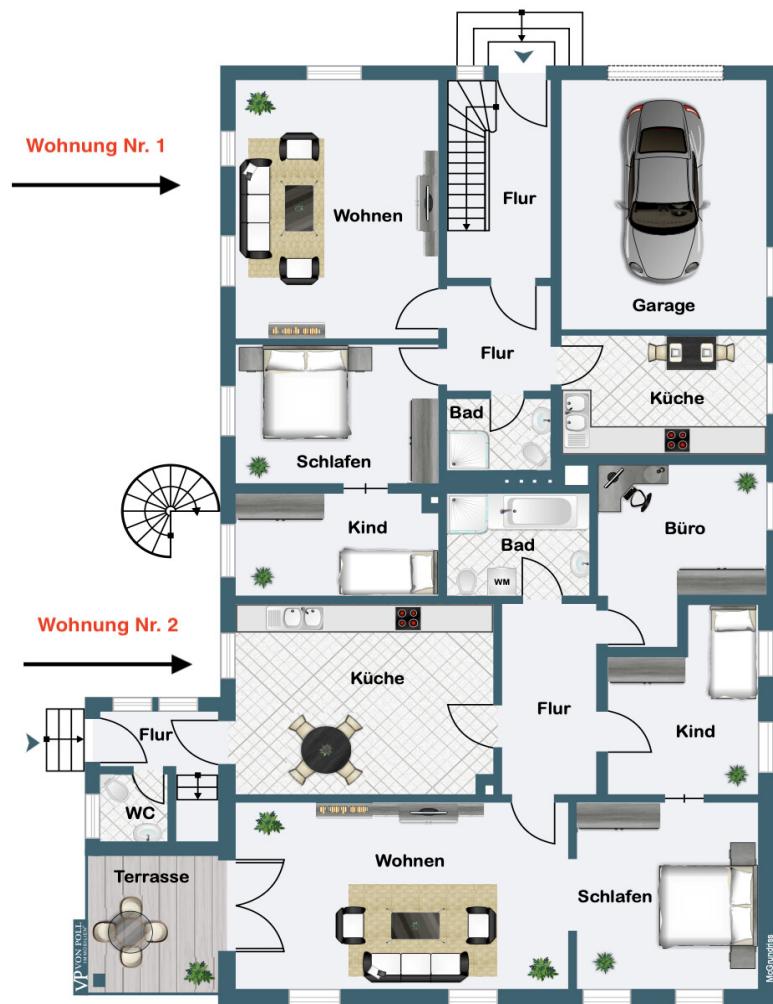
## The property

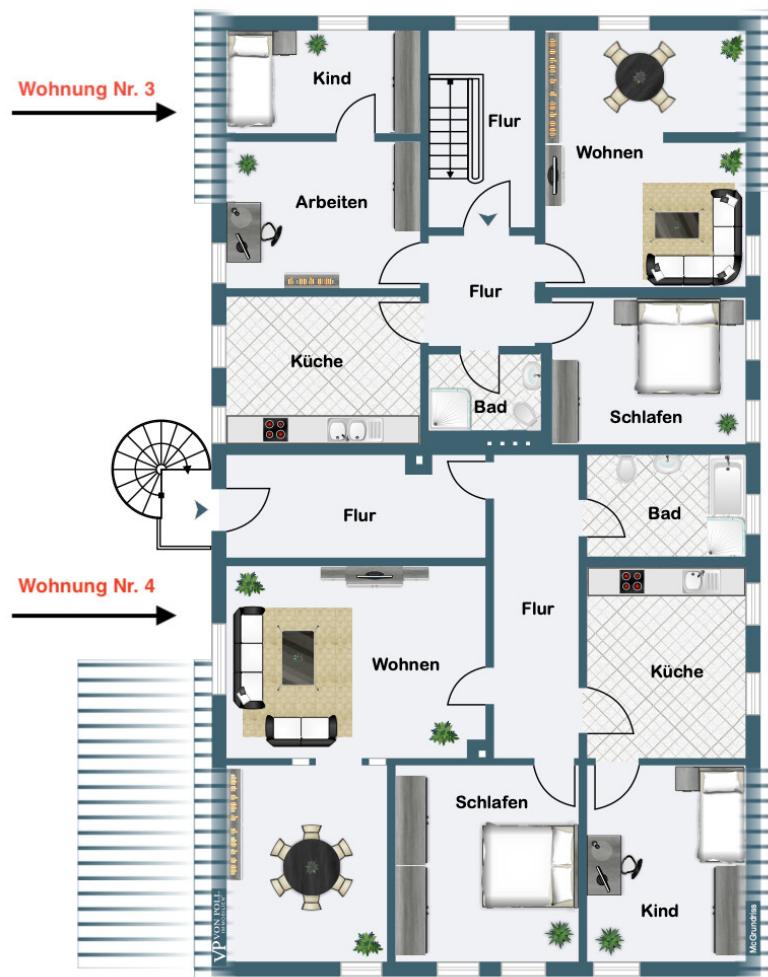


Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## A first impression

This property is presented to you by: Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam Tel.: +49 5201 15 88 02 0 4 units, 1 opportunity – Secure long-term rental income. Between Dissen am Teutoburger Wald and Borgholzhausen, we present this attractive investment property. The former restaurant was extensively renovated around 1988 and divided into four residential units. An overview of the modernization measures can be found under Features / Description. The total living space of approximately 345 m<sup>2</sup> is distributed among four well-designed apartments. One apartment has a terrace with a garden area, while the other three apartments each have their own garden area. The two ground-floor apartments each have 3-4 rooms, with living spaces ranging from approximately 65 m<sup>2</sup> to approximately 106 m<sup>2</sup>. The larger apartment has a terrace with direct garden access. The apartments on the top floor each have 4 to 4.5 rooms with approximately 81 to 109 m<sup>2</sup> of living space and private garden areas. All apartments are currently rented to reliable tenants. Four garages and ten parking spaces are available. The annual rental income amounts to approximately €26,640 (including garages). The apartments are rented for an average of €6.44/m<sup>2</sup>. Are you interested? We would be happy to provide you with detailed information about this property and its potential in a personal consultation. Please understand that we can only process written inquiries that include your full address and telephone number. Viewings are only possible with proof of financing. Should you require assistance with this, we would be pleased to put you in touch with our colleagues at VON POLL FINANCE.

Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Details of amenities

Modernisierungsmaßnahmen im Überblick:

- ca. 1951/52 Aufstockung des Dachs um ca. 1,25 m & Ausbau der Wohnung 4 über der Gaststätte (1. Bauabschnitt)
- ca. 1955/56 Ausbau der Wohnungen 1 & 3 und Einbau einer Garage im rechten Gebäudeteil (2. Bauabschnitt)
- ca. 1988 Umbau Gaststätte zur Wohnung (Wohnung 2)
- ca. 1990 Schornsteinsanierung, Edelstahlrohreinbau (Wohnung 1 + 3)
- ca. 1995 Neubau von 3 Garagen mit Bodenraum
- ca. 2008 Erneuerung der Fenster (Dreifachverglasung)
- ca. 2009 Dacherneuerung mit Fassadendämmung und Holzverschalung
- ca. 2013 neuer Bohrbrunnen und neuer Druckkessel zur Hauswasserversorgung
- ca. 1999 Erneuerung Badezimmer (Wohnung 1)
- ca. 2006 Erneuerung Badezimmer (Wohnung 4)
- ca. 2010 Erneuerung Badezimmer (Wohnung 3)
- ca. 2014 bis 2024 Einbau behindertengerechtes Badezimmer, alle Objekte & Amateuren (außer Badewanne) erneuert
- ca. 2011 Erneuerung Elektroinstallation (Wohnung 2)
- ca. 2024 Decken in Küche und Flur abgehängt mit LED-Beleuchtung (Wohnung 2)
- ca. 2021 Erneuerung Elektroinstallation (Wohnung 3)
- ca. 2012 Erneuerung Heizungsanlage (Wohnung 1 + 3)
- ca. 2012 Erneuerung Heiztherme in Küche (Wohnung 2)
- ca. 2016 Erneuerung Heiztherme in Bad (Wohnung 4)

Die aktuelle jährliche Nettokaltmiete beträgt 26.640 € p.A. (inkl. Garagen). Die Mietpreise bewegen sich auf Mietspiegelniveau.

Für die Richtigkeit des ursprünglichen Baujahrs von ca. 1900 wird keine Gewähr übernommen. Die Bauakte wurde erst ab 1952 schriftlich geführt.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Angaben.

**Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## All about the location

Borgholzhausen mit seinen 9.000 Einwohnern liegt im nördlichen Naturpark, in einem Tal des Teutoburger Waldes, zwischen Bielefeld und Osnabrück. Eingebettet in eine herrliche Parklandschaft mit ausgedehnten Wäldern, ehrwürdigen Bauernhöfen, Wiesen und Feldern. Die reizvolle Lage 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.

Zur Stadt Dissen mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten fahren ca. 3 Kilometer.

Die Autobahn A33 sowie der Bahnhof liegen nur wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das Umland. Die nächstgelegene Flughäfen Münster/Osnabrück sowie Paderborn sind in ca. 50 bis 60 Minuten zu erreichen.

**Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.3.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 96.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

---

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh  
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0  
E-Mail: [guetersloh@von-poll.com](mailto:guetersloh@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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