

Steinhagen - Brockhagen

Moderner Landhausraum in malerischer Umgebung | ca. 150 m² Wohnfläche | Anno 1792 | Brockhagen | DG

Property ID: 26220029



www.von-poll.com

RENT PRICE: 1.875 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m² • ROOMS: 4.5

Property ID: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

- **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: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

At a glance

Property ID	26220029	Rent price	1.875 EUR
Living Space	ca. 150 m²	Additional costs	375 EUR
Available from	01.08.2026	Type	Maisonette
Rooms	4.5	Condition of property	Renovated
Bedrooms	3	Construction method	Timber frame
Bathrooms	2	Equipment	Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1792		

Property ID: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	26.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	13.03.2036	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1792

Property ID: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

The property



Property ID: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

The property



Property ID: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

The property



Property ID: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

The property



Property ID: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

The property



Property ID: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

The property



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-006272461

2

Energiebedarf

Teilhausgasemissionen 14,52 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

↓

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

26 kWh/(m²a)

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

↑

46,7 kWh/(m²a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Nutzung zur Erfüllung der 69%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 und § 71 Absatz 2
 Erfüllung der 69%-EE-Regel durch zusätzliche Erfüllungsoptionen, gemäß § 71 Absatz 2, 3 und 4 oder durch zusätzliche Erfüllungsoptionen, gemäß § 71 Absatz 2, 3 und 4
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71b
 Raumwärmebedarf (RwB) § 71c
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71d
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71e
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71f
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71g
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71h
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71i
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71j
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71k
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71l
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71m
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71n
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71o
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71p
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71q
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71r
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71s
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71t
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71u
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71v
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71w
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71x
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71y
 Heizwärmebedarf (HwB) § 71z

Verfahren nach DIN V 18550
 Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
 Vereinfachungen nach § 60 Absatz 4 GEG

Erreichung der Qualität der Gebäudehülle H₁²
 Erreichung der Qualität der Gebäudehülle H₂³

Vereinfachungen nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
 Vereinfachungen nach § 60 Absatz 4 GEG

Sonstige Anforderungen an die Qualität der Gebäudehülle H₁²
 Sonstige Anforderungen an die Qualität der Gebäudehülle H₂³

Sonstige Anforderungen an die Qualität der Gebäudehülle H₁²
 Sonstige Anforderungen an die Qualität der Gebäudehülle H₂³

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

26 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien⁴: GEG Heizung, GEG Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 69%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 und § 71 Absatz 2

Erfüllung der 69%-EE-Regel durch zusätzliche Erfüllungsoptionen, gemäß § 71 Absatz 2, 3 und 4 oder durch zusätzliche Erfüllungsoptionen, gemäß § 71 Absatz 2, 3 und 4

Erfüllung der 69%-EE-Regel auf Grund eines oder mehrerer der folgenden Gründe:

- Heizwärmebedarf (HwB) § 71b
- Raumwärmebedarf (RwB) § 71c
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71d
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71e
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71f
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71g
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71h
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71i
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71j
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71k
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71l
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71m
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71n
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71o
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71p
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71q
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71r
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71s
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71t
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71u
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71v
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71w
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71x
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71y
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71z

Erfüllung der 69%-EE-Regel auf Grund eines oder mehrerer der folgenden Gründe:

- Anteil Wärmepumpe
- Anteil Biomasse
- Anteil Solarthermie
- Anteil Solarstrom
- Anteil Windenergie
- Anteil Wasserkraft
- Anteil Geothermie
- Anteil Erdwärme
- Anteil Biomasse
- Anteil Solarthermie
- Anteil Solarstrom
- Anteil Windenergie
- Anteil Wasserkraft
- Anteil Geothermie
- Anteil Erdwärme

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmepumpe	Anteil Biomasse	Anteil Solarthermie	Anteil Solarstrom	Anteil Windenergie	Anteil Wasserkraft	Anteil Geothermie	Anteil Erdwärme
Wärmepumpe	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Biomasse	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Solarthermie	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Solarstrom	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Windenergie	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Wasserkraft	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Geothermie	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Erdwärme	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Nutzung bei Anlagen, für die die 69%-EE-Regel nicht gilt⁵

Art der erneuerbaren Energie: Biomasse, Solarthermie, Solarstrom, Windenergie, Wasserkraft, Geothermie, Erdwärme

Qualitative oder quantitative Angaben

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁶

0	25	50	75	100	125	150	175	200	225	>250
---	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------

GEG Heizung, GEG Warmwasser
 Nutzung zur Erfüllung der 69%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 und § 71 Absatz 2
 Erfüllung der 69%-EE-Regel durch zusätzliche Erfüllungsoptionen, gemäß § 71 Absatz 2, 3 und 4 oder durch zusätzliche Erfüllungsoptionen, gemäß § 71 Absatz 2, 3 und 4
 Erfüllung der 69%-EE-Regel auf Grund eines oder mehrerer der folgenden Gründe:

- Heizwärmebedarf (HwB) § 71b
- Raumwärmebedarf (RwB) § 71c
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71d
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71e
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71f
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71g
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71h
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71i
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71j
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71k
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71l
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71m
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71n
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71o
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71p
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71q
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71r
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71s
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71t
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71u
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71v
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71w
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71x
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71y
- Heizwärmebedarf (HwB) § 71z

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die in Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen werden die angegebenen Werte nicht rückblickend auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte der Substanzspezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall des § 60 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EPB Erdwärmepumpe, MFB Mehrfunktionshaus

⁵ Anteil der Endenergie an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagener Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschläglich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2023 zum Zweck der Installation in einem Gebäude errichtet oder aufgestellt worden sind oder einer Überarbeitung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

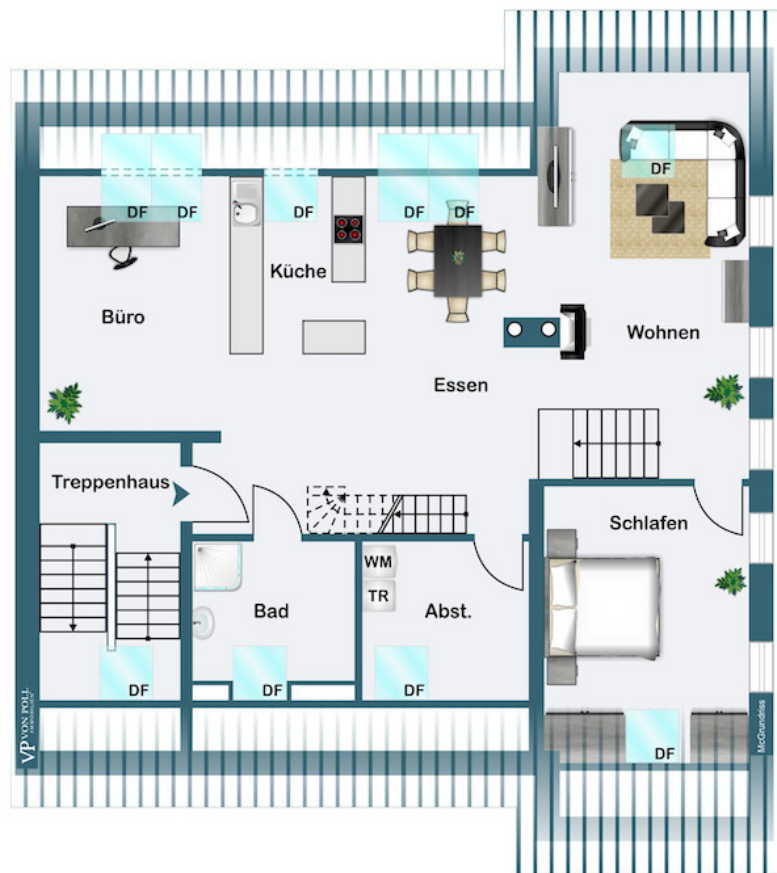
Property ID: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

The property



Property ID: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

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: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

A first impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam

Telefon: 05201 - 15 880 20

Moderner Landhausraum in malerischer Umgebung | ca. 150 m² Wohnfläche | Anno 1792 | Brockhagen | Dachgeschoss

Diese stilvoll sanierte Maisonette-Wohnung in einem alten Bauernhaus vereint den Charme traditioneller Bauweise mit modernstem Wohnkomfort. Auf ca. 150 m² Wohnfläche erwartet Sie ein hochwertiges Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

Der Erstbezug nach vollständiger Sanierung bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, eine Wohnung mit Geschichte in neuwertigem Zustand zu genießen. Im Herzen der Wohnung befindet sich die offene, moderne Einbauküche, die nahtlos in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht – ideal für gesellige Abende und modernes Wohnen. Hochwertige grau-beige Fliesen unterstreichen das stilvolle Ambiente in Küche, Essbereich, Badezimmern sowie im Hauswirtschaftsraum.

Ein besonderes Highlight ist das Kaminzimmer auf halber Etage, das eine gemütliche Rückzugsoase schafft und der Wohnung eine ganz besondere Atmosphäre verleiht.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 4,5 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer. Zwei der Schlafzimmer befinden sich in der obersten Etage und bieten dadurch einen besonders ruhigen und privaten Rückzugsbereich mit schönem Ausblick. Das dritte Schlafzimmer eignet sich ideal als Gästezimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Für maximalen Komfort sorgt die Fußbodenheizung im Dachgeschoss, zwei moderne Duschbäder mit Tageslicht, moderne Landhaus-Einbauküche inkl. E-Geräten, eine zentrale Lüftungsanlage in der gesamten Wohnung sowie der gemütliche Kamin.

Abgerundet wird dieses außergewöhnliche Angebot durch den unverbaubaren Blick auf Felder und Wälder, der Ruhe und Natur direkt vor Ihrer Haustür erlebbar macht. Ein einzigartiger Fachwerktraum für alle, die modernes Wohnen mit Charakter, Qualität und naturnahem Ambiente verbinden möchten.

Diese Wohnung spricht Menschen an, die Natur lieben, Ruhe schätzen und ein Zuhause suchen, das Raum für Entwicklung, Geborgenheit und individuelle Lebensentwürfe bietet.

Wenn Sie sich hier wiederfinden, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Anfragen werden ausschließlich mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet. Für eine Besichtigung ist eine Mieterselbstauskunft erforderlich. Bei einer Anmietung ist eine Schufa-Auskunft vorzulegen.

Die Vermietung erfolgt ab August 2026.

Property ID: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Details of amenities

Die Wohnflächenangabe bezieht sich auf die Aussagen des Eigentümers, daher wird hier eine Haftung ausgeschlossen.

Vom Eigentümer wird ein Nichtraucherhaushalt vorausgesetzt.

Die Wohnung wird mit einer hochwertigen Einbauküche samt E-Geräten ausgestattet und ist bereits im Mietpreis berücksichtigt.

- **Hochwertig, saniertes Fachwerkhaus von 1792**
- **Offener Küchenbereich / Einbauküche**
- **Einbauküche mit E-Geräten**
- **Helles Wohn-Esszimmer mit tollem Blick**
- **3 großzügige Schlafzimmer mit Parkettfußboden**
- **Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine & Trockner**
- **2 Tageslichtbäder mit ebenerdiger Dusche**
- **Kaminzimmer auf halber Etage**
- **Lüftungsanlage in gesamter Wohnung**
- **Fußbodenheizung im Dachgeschoss, Wandheizkörper im Spitzboden**
- **Luft-/Wärmepumpe**
- **Kein Kellerraum vorhanden**
- **überdachte Stellplätze werden noch im Jahr 2026 erstellt**
- **Außenanlagen sind in Arbeit**

Property ID: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

All about the location

Die Gemeinde Steinhagen hat rund 21.000 Einwohner und liegt im Kreis Gütersloh am Südhang des Teutoburger Waldes. Zur Gemeinde Steinhagen gehören die Ortsteile Amshausen und Brockhagen, die Gemeinde verfügt neben einigen Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten, auch über ein umfangreiches Sportangebot (Familien- und Freizeitbad, Fitness- und Rehasportanlagen). Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind vorhanden, Bus- und Zugverbindungen sind aus Steinhagen gut erreichbar. Über die Bundesautobahn A33 ist Steinhagen sehr gut an das Straßennetz Richtung Bielefeld und Osnabrück angebunden.

Das erwartet Sie bei der Adresse:

Die Immobilie befindet sich im Steinhagener Ortsteil Brockhagen, einer ruhigen, gewachsenen Wohnlage mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung und landwirtschaftlich geprägtem Umfeld. Gleichzeitig ist die Anbindung an die umliegenden Städte sehr gut, sodass sich hier ein angenehmer Mix aus Ruhe und guter Erreichbarkeit ergibt.

Die Verkehrsanbindung ist für Pendler besonders attraktiv. Die Autobahn A33 ist in ca. 6–8 Minuten erreichbar und stellt die direkte Verbindung in Richtung Bielefeld (ca. 11 km / rund 15 Minuten Fahrzeit) sowie Richtung Osnabrück dar. Damit ist auch das überregionale Verkehrsnetz schnell angebunden. Nach Gütersloh sind es ebenfalls 15-20 min Fahrtzeit.

Der öffentliche Nahverkehr ist ebenfalls vorhanden. Eine Busanbindung in Richtung Halle (Westf.) und Bielefeld ist im Ortsteil Brockhagen gegeben, die nächstgelegenen Haltestellen sind mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Zudem besteht Anschluss an den Regionalbahnverkehr über den Bahnhof Steinhagen (Westf.), der in 10 Autominuten erreichbar ist und regelmäßige Verbindungen nach Bielefeld und Halle bietet.

Für den täglichen Bedarf stehen im näheren Umfeld ein Supermarkt sowie zwei Arztpraxen in Brockhagen sowie im Zentrum von Steinhagen zur Verfügung. In Steinhagen befinden sich Bäckereien, Drogerien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, die in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Ergänzend bietet Bielefeld ein sehr umfangreiches Einkaufs- und Versorgungsangebot in kurzer Fahrdistanz.

Familien profitieren von einer guten Bildungs- und Betreuungsstruktur. Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich im Ortsteil Brockhagen und sind in wenigen Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen wie Real- Gesamt - und Gymnasialangebote stehen im nahegelegenen Steinhagen sowie in Halle (Westf.) und Bielefeld zur Verfügung.

Insgesamt bietet die Lage eine ruhige Wohnumgebung mit dörflichem Charakter, kombiniert mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und einer vollständigen Infrastruktur im nahen Umfeld. Besonders für Pendler und Familien ist dieser Standort aufgrund der kurzen Wege und der guten Erreichbarkeit der umliegenden Zentren attraktiv.

Property ID: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Other information

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.

Property ID: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)

Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com