

Borgholzhausen – Kleekamp

## 4 logements, 1 opportunité – Garantissez des revenus locatifs à long terme

**CODE DU BIEN: 25220053**

RESERVIERT



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 344,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.032 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220053	Prix d'achat	445.000 EUR
Surface habitable	ca. 344,9 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison multifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	15	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	4	Technique de construction	massif
Année de construction	1900	Espace locatif	ca. 344 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	10 x surface libre, 4 x Garage	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

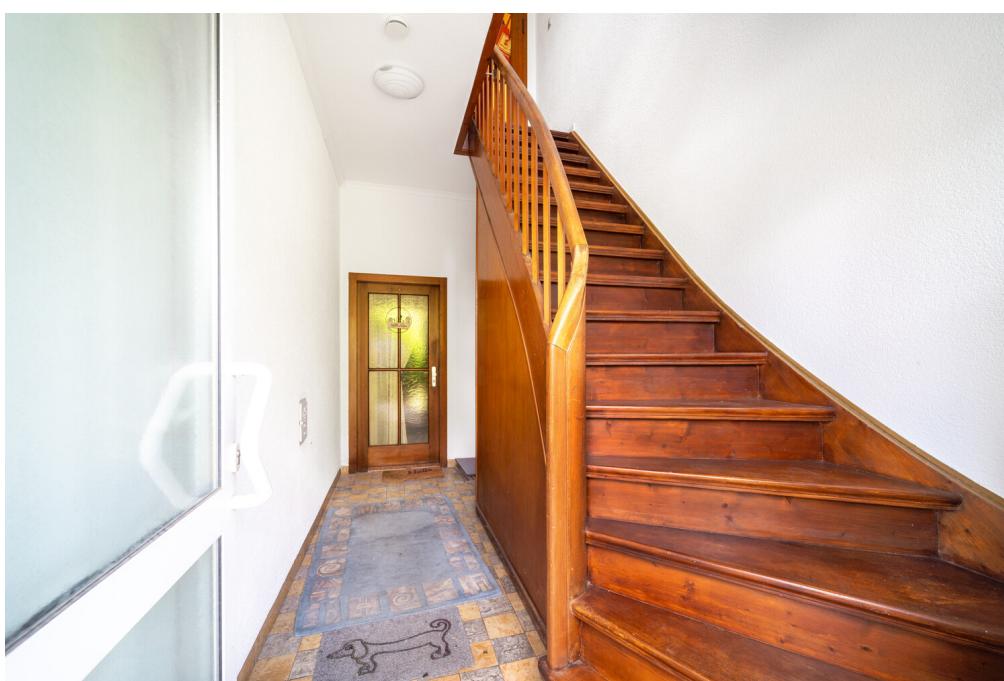
**CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz liquide		
Certification énergétique valable jusqu'au	15.03.2029	Consommation finale d'énergie	96.40 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	1954

**CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La propriété



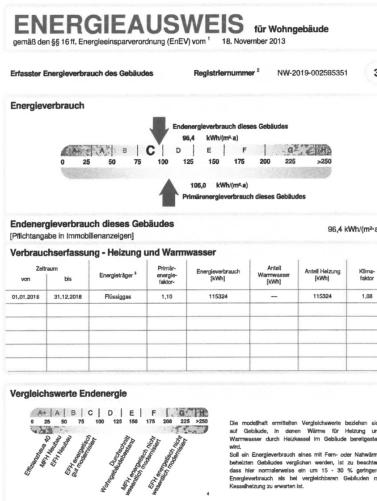
CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

# La propriété



### 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

CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

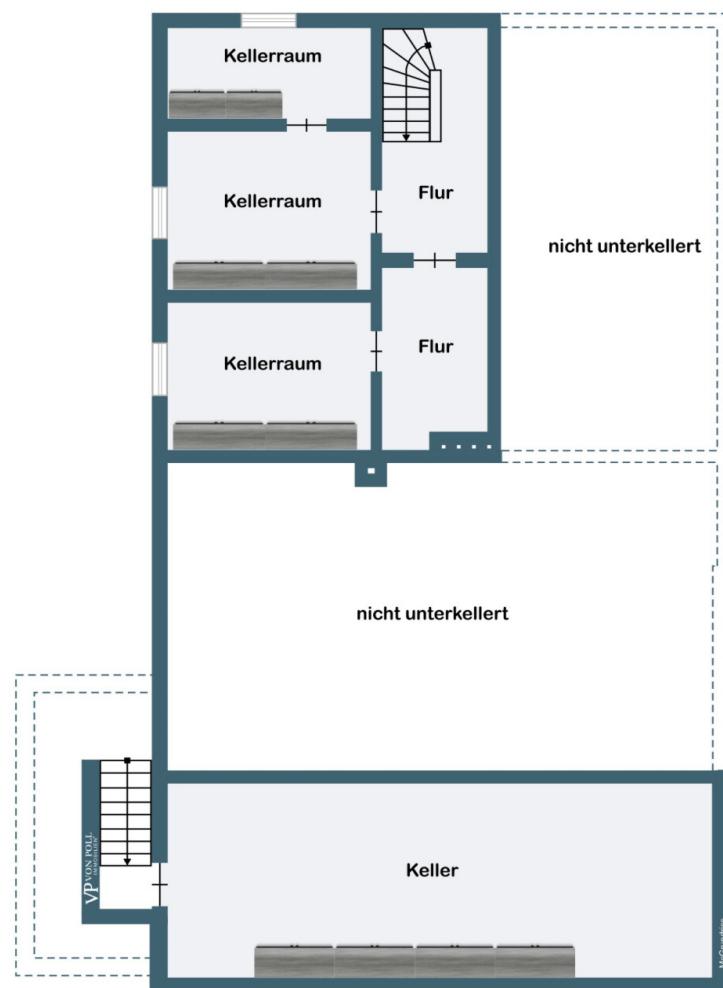
## La propriété

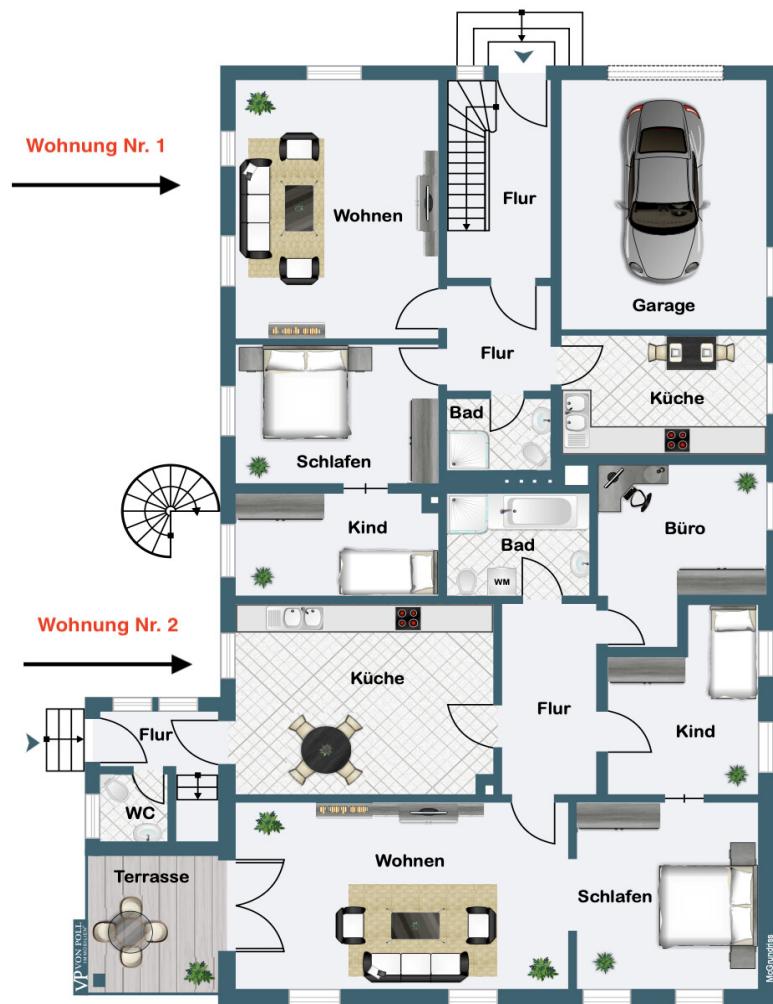


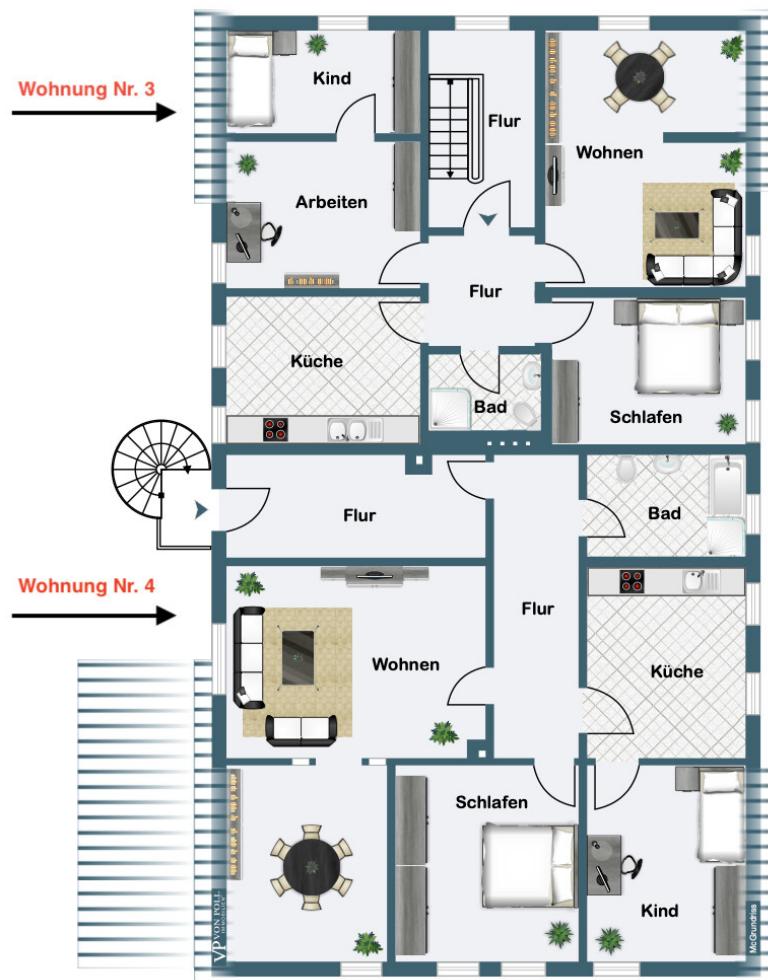
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Une première impression

Ce bien vous est présenté par : Luca Böckstiegel et Jan-Phillip Adam Tél. : +49 5201 15 88 02 0. 4 logements, 1 opportunité – Revenus locatifs garantis à long terme. Situé entre Dissen am Teutoburger Wald et Borgholzhausen, nous vous présentons ce bien d'investissement attractif. L'ancien restaurant a été entièrement rénové vers 1988 et divisé en quatre logements. Un aperçu des travaux de modernisation est disponible dans la rubrique « Caractéristiques / Description ». La surface habitable totale d'environ 345 m<sup>2</sup> est répartie dans quatre appartements bien agencés. L'un des appartements dispose d'une terrasse avec jardin, tandis que les trois autres bénéficient chacun d'un jardin privatif. Les deux appartements du rez-de-chaussée comprennent chacun 3 à 4 pièces, avec des surfaces habitables allant d'environ 65 m<sup>2</sup> à environ 106 m<sup>2</sup>. Le plus grand appartement dispose d'une terrasse avec accès direct au jardin. Les appartements du dernier étage comprennent chacun 4 à 4,5 pièces et offrent une surface habitable d'environ 81 à 109 m<sup>2</sup> ainsi qu'un jardin privatif. Tous les appartements sont actuellement loués à des locataires solvables. Quatre garages et dix places de parking sont disponibles. Le revenu locatif annuel s'élève à environ 26 640 € (garages inclus). Le loyer moyen est de 6,44 €/m<sup>2</sup>. Intéressé(e) ? Nous serions ravis de vous fournir des informations détaillées sur ce bien et son potentiel lors d'un entretien personnalisé. Veuillez noter que nous ne pouvons traiter que les demandes écrites comportant votre adresse complète et votre numéro de téléphone. Les visites sont possibles uniquement sur présentation d'une preuve de financement. Si vous avez besoin d'aide à ce sujet, nous vous mettrons en relation avec nos partenaires de VON POLL FINANCE.

**CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Détails des commodités

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.

**CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Plus d'informations

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

**CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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