

Steinhagen - Brockhagen

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

CODE DU BIEN: 26220029



www.von-poll.com

PRIX DE LOYER: 1.875 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m² • PIÈCES: 4.5

CODE DU BIEN: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

- 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: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26220029
Surface habitable	ca. 150 m²
Disponible à partir du	01.08.2026
Pièces	4.5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1792

Prix de loyer	1.875 EUR
Coûts supplémentaires	375 EUR
Type	Maisonette
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	Charpente en bois
Aménagement	Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	26.00 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2036	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	1792

CODE DU BIEN: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

La propriété



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2025-006272461

2

Energiebedarf

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

↓
Endenergiebedarf dieses Gebäudes
26 kWh/(m²a)

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

↑
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
46,7 kWh/(m²a)

Anforderungen gemäß GEG¹

Endenergiebedarf
Ist-Wert: kWh/(m²a) Anforderungswert: kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}²
Ist-Wert: W/(m²K) Anforderungswert: W/(m²K)

Sonstige Wärmeschutz-Belastung eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18550

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Verifizierungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **26 kWh/(m²a)**

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ GEG-Nutzung GEG-Vormessung

Nutzung zur Erfüllung der 60%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 oder 4 oder 5 oder 6 oder 7

Erfüllung der 60%-EE-Regel durch zusätzliche Erfüllungsoptionen, gemäß § 71 Absatz 2, 3 und 4 in Verbindung mit § 71b bis § 71d GEG⁴

- Solarthermische Warmwasserbereitung § 71b
- Biomasseheizwert § 71c
- Biomasseheizung § 71d
- Biomassekessel § 71e
- Holzpellettheizwert § 71f
- Holzpellettheizung § 71g
- Holzpellettheizung § 71h
- Solarthermische Warmwasserbereitung § 71i
- Geothermie, erdthermische Warmwasserbereitung § 71j Absatz 3

Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundbesitz ohne Solarstrom im Einzelfall nach § 71 Absatz 4 GEG⁵

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeeintrag	Anteil EE ⁶ an der Energieerzeugung	Anteil EE ⁶ an der Energieerzeugung ⁷
	%	%	%
	%	%	%
	%	%	%
	%	%	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt⁸

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ⁶
	%
	%
	%
	%

Qualitative oder Umweltbilanz

	Anteil EE ⁶
	%
	%
	%
	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Summe⁹

Vergleichswerte Endenergie¹⁰

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

0 kWh/(m²a) 25 kWh/(m²a) 50 kWh/(m²a) 75 kWh/(m²a) 100 kWh/(m²a) 125 kWh/(m²a) 150 kWh/(m²a) 175 kWh/(m²a) 200 kWh/(m²a) 225 kWh/(m²a) >250 kWh/(m²a)

GEG-Nutzung
 GEG-Vormessung
 60% EE-Regel
 60% EE-Regel mit Zusatzoptionen
 Biomasse
 Holzpellettheizwert
 Holzpellettheizung
 Holzpellettheizung
 Solarthermische Warmwasserbereitung
 Geothermie, erdthermische Warmwasserbereitung
 EE bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen möglich

⁴ EPE Erdwärmepumpe, MFW Mehrfunktionswärmepumpe

⁵ Anteil der Endenergie an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller 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 2025 zum Zweck der Installation in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergebarung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf

www.von-poll.com

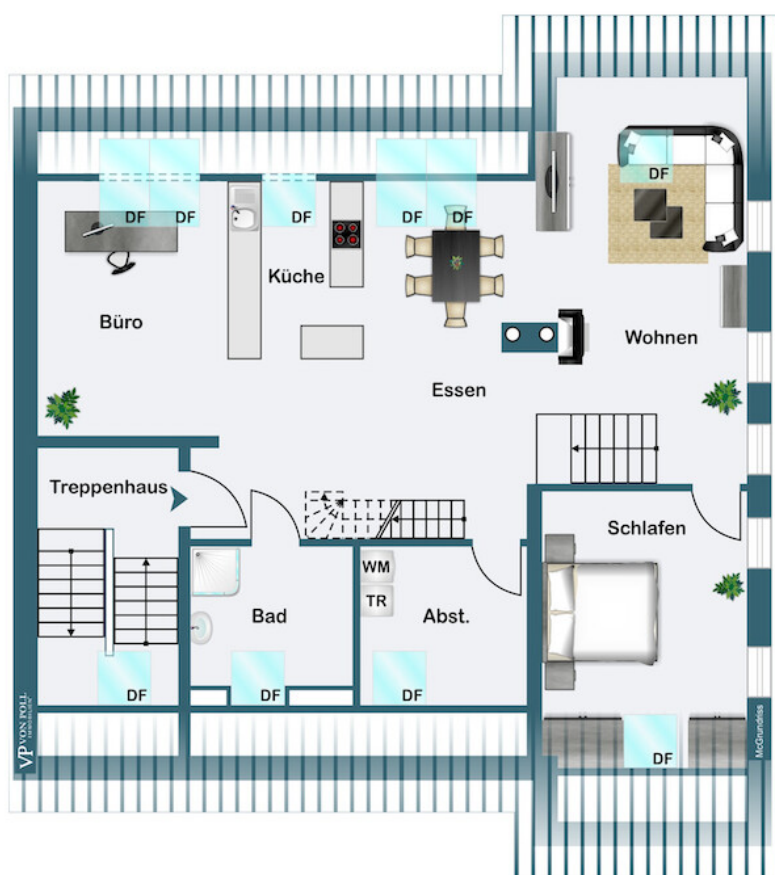
CODE DU BIEN: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

La propriété



CODE DU BIEN: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

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: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Une première 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.

CODE DU BIEN: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Détails des commodités

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**

CODE DU BIEN: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Contact

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

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)

Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0

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

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

www.von-poll.com