

Borgholzhausen – Kleekamp

## 4 Einheiten, 1 Chance – Sichern Sie sich langfristige Mieteinnahmen

???????? ??: 25220053

RESERVIERT



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

???? ??: 445.000 EUR • ??: ca. 344,9 m<sup>2</sup> • ??: 15 • ??: 2.032 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??????? ???????????
- ☐ ??? ?????? ???????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

?? ??? ??????

|                    |                          |                |                        |
|--------------------|--------------------------|----------------|------------------------|
| ???????? ????????? | 25220053                 | ???? ?????     | 445.000 EUR            |
| ??????????         | ca. 344,9 m <sup>2</sup> | ??????????     | Käuferprovision        |
| ????? ??????       | ????????????? ?????      |                | beträgt 3,57 % (inkl.  |
| ????????           | 15                       |                | MwSt.) des             |
| ????????           | 4                        |                | beurkundeten           |
| ???? ???????????   | 1900                     | ????????       | Kaufpreises            |
| ????? ???????????  | 10 x ???????????         | ??????????     | ??????                 |
|                    | ????? ???????????,       | ?????????????? | ca. 344 m <sup>2</sup> |
|                    | 4 x ??????               | ?????          |                        |
|                    |                          | ??????         | ???????, ?????         |

???????? ??????????: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

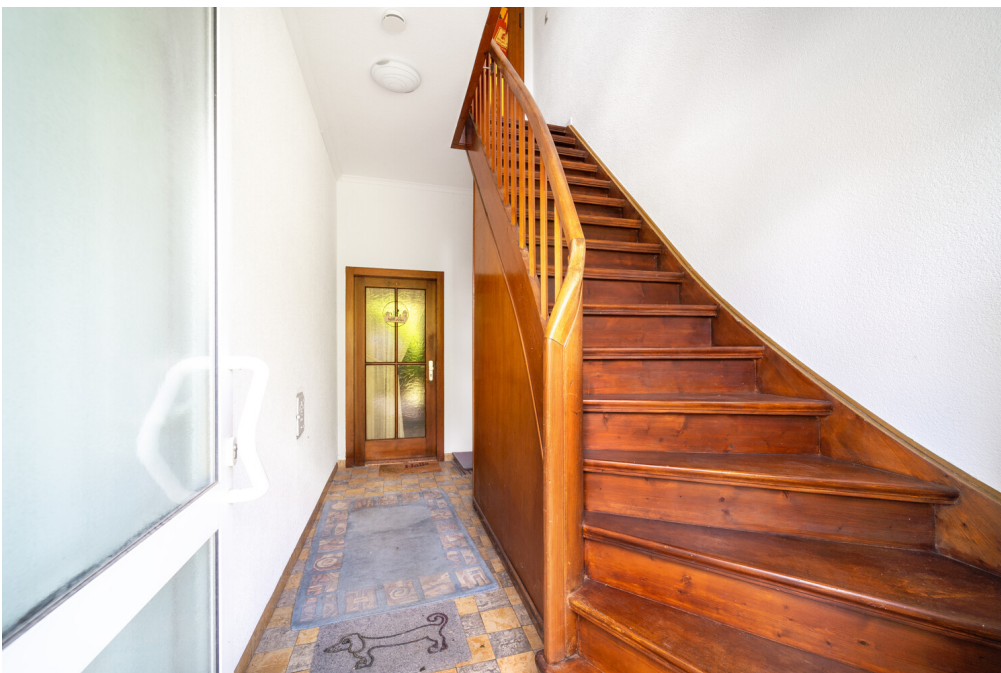
## ????????????? ???????????

|                                                     |                             |                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ??????????       | ?????????????????<br>??????????                                               | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ?????????????????<br>?????? | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                      | 96.40 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 15.03.2029                  | ??????????<br>?????????????<br>??????????                                     | C             |
|                                                     |                             | ????? ??????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1954          |



???????? ??: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

?? ????????



???????? ?????????: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

?? ?????????





???????? ?????????: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

?? ?????????





???????? ?????: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

?? ???????





???????? ??: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

?? ???????



???????? ?????????: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

?? ????????





???????? ??: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

?? ???????



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes: **96,4 kWh/(m²·a)** Registrierungsnummer: **NW-2019-00259351** **3**

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **96,4 kWh/(m²·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **106,0 kWh/(m²·a)**

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
(Pfeichtragende in Immobilienanzeigen)

**Verbrauchsverfassung - Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum   | von        | bis       | Energieeinheit | Primärenergie (kWh) | Endenergieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Wärmefaktor |
|------------|------------|-----------|----------------|---------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|-------------|
| 01.01.2018 | 31.12.2018 | Flüssiges | 1,10           | 115324              | ---                       | 115324                  | 1,00                 |             |

**Vergleichswerte Endenergie**

Die modifizierte Endenergie ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind die modifizierte Endenergie, die für die Energieeinsparverordnung, die in Abhängigkeit der Größe der Wohnung, des Gebäudes, der Heizungsanlage und der Heizungsanlage der Energieverbrauch des Gebäudes zu erwarten ist.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind die modifizierte Endenergie, die für die Energieeinsparverordnung, die in Abhängigkeit der Größe der Wohnung, des Gebäudes, der Heizungsanlage und der Heizungsanlage der Energieverbrauch des Gebäudes zu erwarten ist.

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. siehe Fußnote 4 auf Seite 1 des Energieausweises  
5. siehe Fußnote 5 auf Seite 1 des Energieausweises  
6. siehe Fußnote 6 auf Seite 1 des Energieausweises  
7. siehe Fußnote 7 auf Seite 1 des Energieausweises  
8. siehe Fußnote 8 auf Seite 1 des Energieausweises  
9. siehe Fußnote 9 auf Seite 1 des Energieausweises  
10. siehe Fußnote 10 auf Seite 1 des Energieausweises  
11. siehe Fußnote 11 auf Seite 1 des Energieausweises  
12. siehe Fußnote 12 auf Seite 1 des Energieausweises  
13. siehe Fußnote 13 auf Seite 1 des Energieausweises  
14. siehe Fußnote 14 auf Seite 1 des Energieausweises  
15. siehe Fußnote 15 auf Seite 1 des Energieausweises  
16. siehe Fußnote 16 auf Seite 1 des Energieausweises  
17. siehe Fußnote 17 auf Seite 1 des Energieausweises  
18. siehe Fußnote 18 auf Seite 1 des Energieausweises  
19. siehe Fußnote 19 auf Seite 1 des Energieausweises  
20. siehe Fußnote 20 auf Seite 1 des Energieausweises  
21. siehe Fußnote 21 auf Seite 1 des Energieausweises  
22. siehe Fußnote 22 auf Seite 1 des Energieausweises  
23. siehe Fußnote 23 auf Seite 1 des Energieausweises  
24. siehe Fußnote 24 auf Seite 1 des Energieausweises  
25. siehe Fußnote 25 auf Seite 1 des Energieausweises  
26. siehe Fußnote 26 auf Seite 1 des Energieausweises  
27. siehe Fußnote 27 auf Seite 1 des Energieausweises  
28. siehe Fußnote 28 auf Seite 1 des Energieausweises  
29. siehe Fußnote 29 auf Seite 1 des Energieausweises  
30. siehe Fußnote 30 auf Seite 1 des Energieausweises  
31. siehe Fußnote 31 auf Seite 1 des Energieausweises  
32. siehe Fußnote 32 auf Seite 1 des Energieausweises  
33. siehe Fußnote 33 auf Seite 1 des Energieausweises  
34. siehe Fußnote 34 auf Seite 1 des Energieausweises  
35. siehe Fußnote 35 auf Seite 1 des Energieausweises  
36. siehe Fußnote 36 auf Seite 1 des Energieausweises  
37. siehe Fußnote 37 auf Seite 1 des Energieausweises  
38. siehe Fußnote 38 auf Seite 1 des Energieausweises  
39. siehe Fußnote 39 auf Seite 1 des Energieausweises  
40. siehe Fußnote 40 auf Seite 1 des Energieausweises  
41. siehe Fußnote 41 auf Seite 1 des Energieausweises  
42. siehe Fußnote 42 auf Seite 1 des Energieausweises  
43. siehe Fußnote 43 auf Seite 1 des Energieausweises  
44. siehe Fußnote 44 auf Seite 1 des Energieausweises  
45. siehe Fußnote 45 auf Seite 1 des Energieausweises  
46. siehe Fußnote 46 auf Seite 1 des Energieausweises  
47. siehe Fußnote 47 auf Seite 1 des Energieausweises  
48. siehe Fußnote 48 auf Seite 1 des Energieausweises  
49. siehe Fußnote 49 auf Seite 1 des Energieausweises  
50. siehe Fußnote 50 auf Seite 1 des Energieausweises  
51. siehe Fußnote 51 auf Seite 1 des Energieausweises  
52. siehe Fußnote 52 auf Seite 1 des Energieausweises  
53. siehe Fußnote 53 auf Seite 1 des Energieausweises  
54. siehe Fußnote 54 auf Seite 1 des Energieausweises  
55. siehe Fußnote 55 auf Seite 1 des Energieausweises  
56. siehe Fußnote 56 auf Seite 1 des Energieausweises  
57. siehe Fußnote 57 auf Seite 1 des Energieausweises  
58. siehe Fußnote 58 auf Seite 1 des Energieausweises  
59. siehe Fußnote 59 auf Seite 1 des Energieausweises  
60. siehe Fußnote 60 auf Seite 1 des Energieausweises  
61. siehe Fußnote 61 auf Seite 1 des Energieausweises  
62. siehe Fußnote 62 auf Seite 1 des Energieausweises  
63. siehe Fußnote 63 auf Seite 1 des Energieausweises  
64. siehe Fußnote 64 auf Seite 1 des Energieausweises  
65. siehe Fußnote 65 auf Seite 1 des Energieausweises  
66. siehe Fußnote 66 auf Seite 1 des Energieausweises  
67. siehe Fußnote 67 auf Seite 1 des Energieausweises  
68. siehe Fußnote 68 auf Seite 1 des Energieausweises  
69. siehe Fußnote 69 auf Seite 1 des Energieausweises  
70. siehe Fußnote 70 auf Seite 1 des Energieausweises  
71. siehe Fußnote 71 auf Seite 1 des Energieausweises  
72. siehe Fußnote 72 auf Seite 1 des Energieausweises  
73. siehe Fußnote 73 auf Seite 1 des Energieausweises  
74. siehe Fußnote 74 auf Seite 1 des Energieausweises  
75. siehe Fußnote 75 auf Seite 1 des Energieausweises  
76. siehe Fußnote 76 auf Seite 1 des Energieausweises  
77. siehe Fußnote 77 auf Seite 1 des Energieausweises  
78. siehe Fußnote 78 auf Seite 1 des Energieausweises  
79. siehe Fußnote 79 auf Seite 1 des Energieausweises  
80. siehe Fußnote 80 auf Seite 1 des Energieausweises  
81. siehe Fußnote 81 auf Seite 1 des Energieausweises  
82. siehe Fußnote 82 auf Seite 1 des Energieausweises  
83. siehe Fußnote 83 auf Seite 1 des Energieausweises  
84. siehe Fußnote 84 auf Seite 1 des Energieausweises  
85. siehe Fußnote 85 auf Seite 1 des Energieausweises  
86. siehe Fußnote 86 auf Seite 1 des Energieausweises  
87. siehe Fußnote 87 auf Seite 1 des Energieausweises  
88. siehe Fußnote 88 auf Seite 1 des Energieausweises  
89. siehe Fußnote 89 auf Seite 1 des Energieausweises  
90. siehe Fußnote 90 auf Seite 1 des Energieausweises  
91. siehe Fußnote 91 auf Seite 1 des Energieausweises  
92. siehe Fußnote 92 auf Seite 1 des Energieausweises  
93. siehe Fußnote 93 auf Seite 1 des Energieausweises  
94. siehe Fußnote 94 auf Seite 1 des Energieausweises  
95. siehe Fußnote 95 auf Seite 1 des Energieausweises  
96. siehe Fußnote 96 auf Seite 1 des Energieausweises  
97. siehe Fußnote 97 auf Seite 1 des Energieausweises  
98. siehe Fußnote 98 auf Seite 1 des Energieausweises  
99. siehe Fußnote 99 auf Seite 1 des Energieausweises  
100. siehe Fußnote 100 auf Seite 1 des Energieausweises



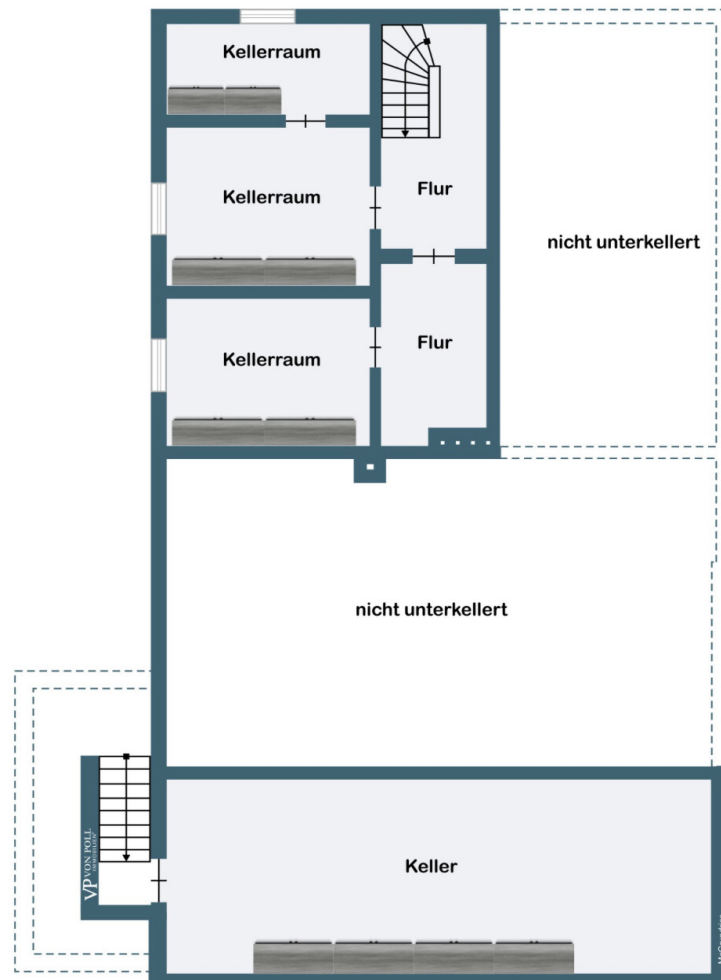
??????? ?????????: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

?? ????????

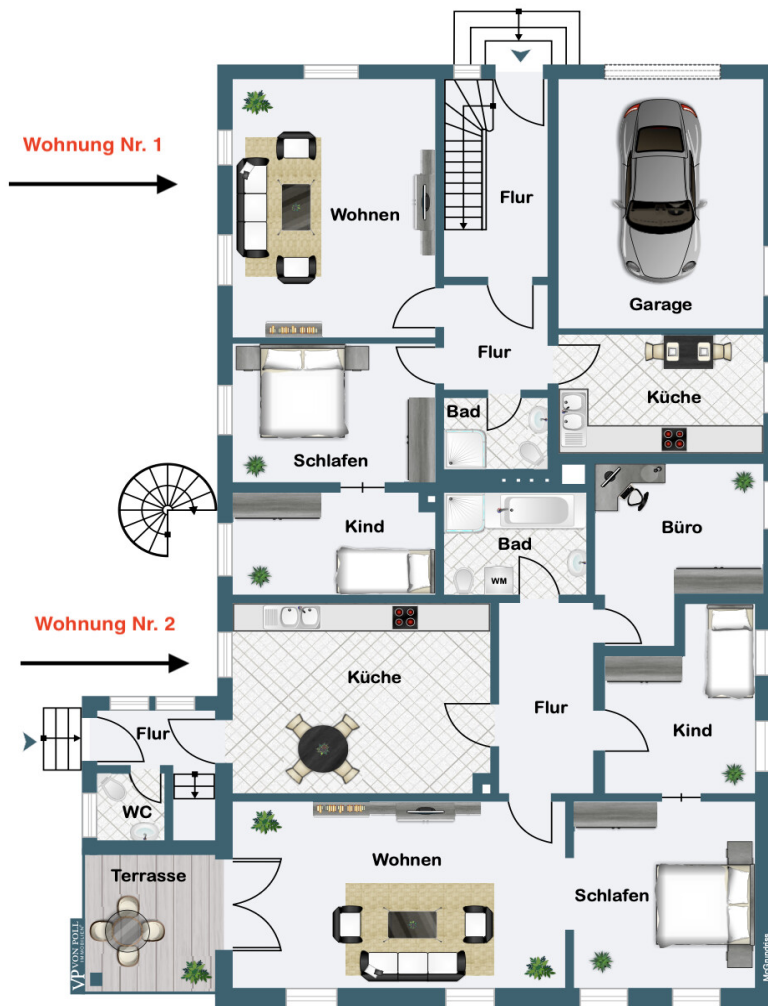


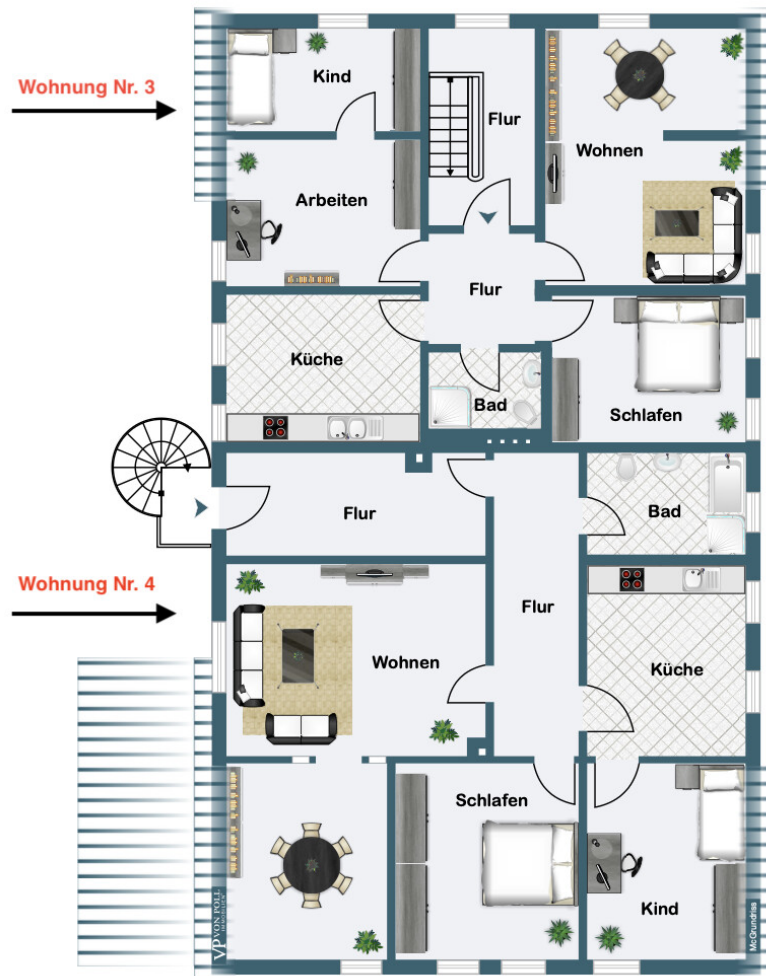
???????? ??: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

??????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## ??? ?????? ??????????

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam

Tel.: 05201 - 15 88 02 0

4 Einheiten, 1 Chance – Sichern Sie sich langfristige Mieteinnahmen

Zwischen Dissen am Teutoburger Wald und Borgholzhausen präsentieren wir Ihnen diese attraktive Anlageimmobilie. Die ehemalige Gaststätte wurde ca. 1988 umfangreich umgebaut und in vier Wohneinheiten aufgeteilt. Modernisierungsmaßnahmen im Überblick finden Sie unter Ausstattung / Beschreibung.

Die insgesamt ca. 345 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf vier gut geschnittene Wohnungen. Einer der Wohnung verfügt über eine Terrasse mit Gartenanteil, den anderen 3 Wohnungen wurde ein Gartenanteil zugewiesen.

Die beiden Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über 3 - 4 Zimmer, Wohnflächen zwischen ca. 65 m<sup>2</sup> - ca.106,00 m<sup>2</sup>, die größere Wohnung hat eine Terrasse mit direktem Gartenzugang.

Die Wohnungen im Dachgeschoss haben jeweils 4 - 4,5 Zimmer auf ca. 81 - ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnflächen sowie jeweils private Gartenanteile.

Alle Wohnungen sind an zuverlässige Mieter vergeben.

Es stehen Ihnen 4 Garagen sowie 10 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 26.640 € (inkl. Garagen). Die Wohnungen werden im Durchschnitt für 6,44 €/m<sup>2</sup> vermietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie und ihre Perspektiven in einem persönlichen Gespräch.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können.

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.



???????? ?????: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

?????????????? ??? ????????

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.

??????? ?????????: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

????? ?????????????

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 Handelsregistersauszugs, 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.



???????? ??: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

???????????? ??:

?? ??:, ?? ??:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh

Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0

E-Mail: guetersloh@von-poll.com

??? von Poll Immobilien GmbH

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