

Borgholzhausen – Kleekamp

## 4 lakás, 1 lehetőség – Biztos hosszú távú bérleti jövedelem

VP azonosító: 25220053



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

VÉTELÁR: 445.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 344,9 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 15 • FÖLDTERÜLET: 2.032 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Áttekintés

|                       |                                       |                      |   |
|-----------------------|---------------------------------------|----------------------|---|
| VP azonosító          | 25220053                              | Vételár              | 445.000 EUR   |
| Hasznos lakótér       | ca. 344,9 m <sup>2</sup>              | Jatalék              | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Teto formája          | Nyeregteto                            | Az ingatlan állapota | Karbantartott   |
| Szobák                | 15                                    | Kivitelezési módszer | Szilárd   |
| Fürdoszobák           | 4                                     | Bérelhető terület    | ca. 344 m <sup>2</sup>  |
| Építés éve            | 1900                                  | Felszereltség        | Terasz, Kert / közös használat  |
| Parkolási lehetőségek | 10 x Felszíni parkolóhely, 4 x Garázs |                      |   |

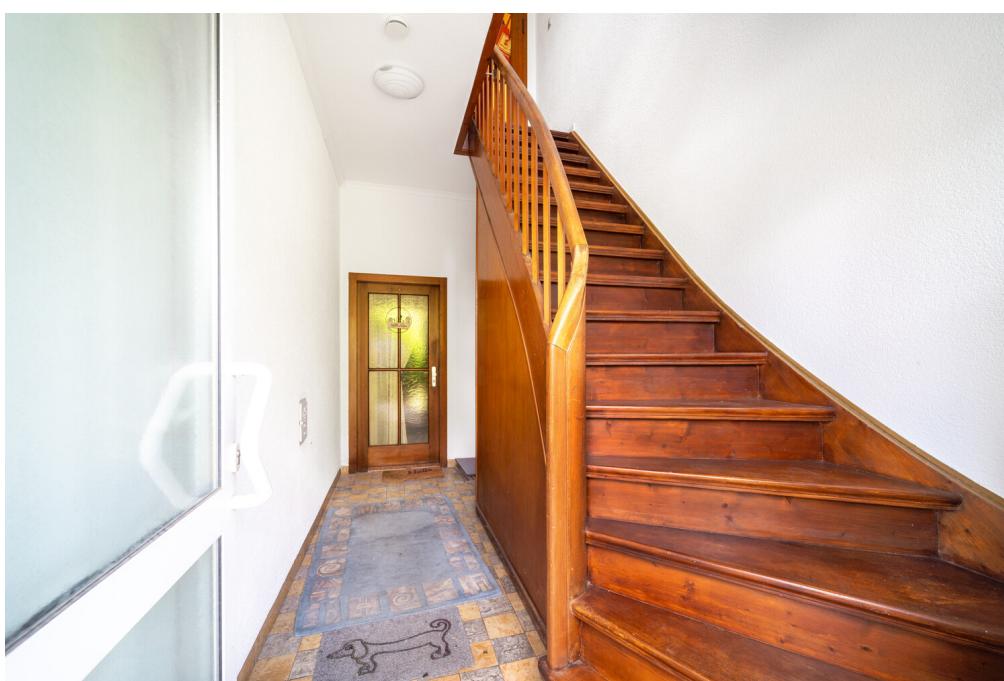
VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Áttekintés: Energia adatok

| Futési rendszer                              | Központifutés | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanusítvány        |
|--|---------------|---|----------------------------|
| Energiaforrás                                | Folyékony gáz | Végso energiafogyasztás                                 | 96.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 15.03.2029    | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | C                          |
|  |               | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1954                       |

VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Az ingatlan



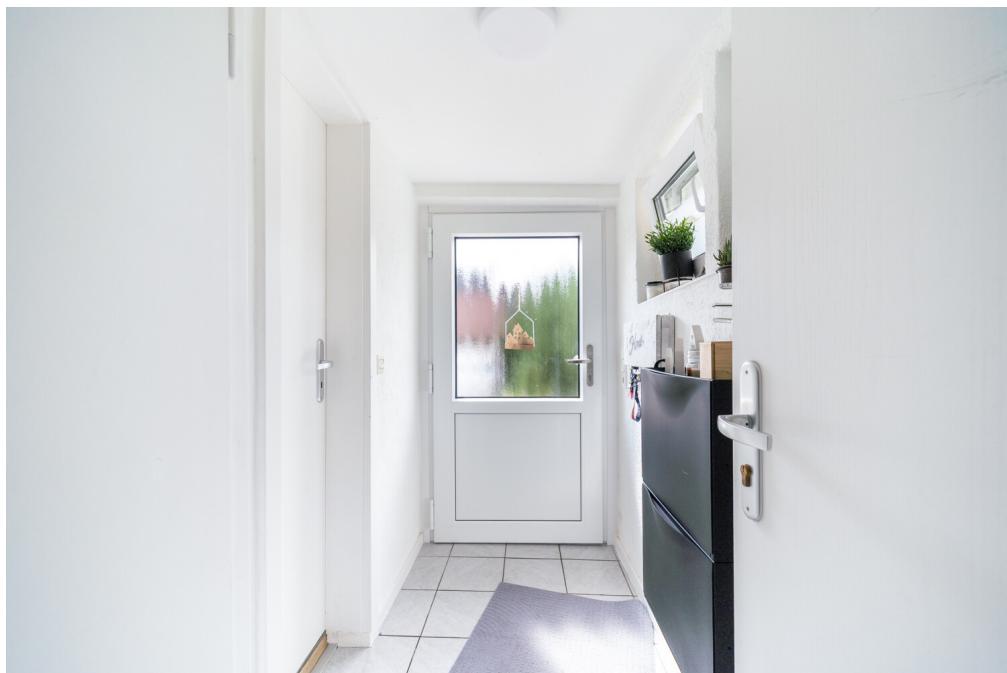
VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Az ingatlan



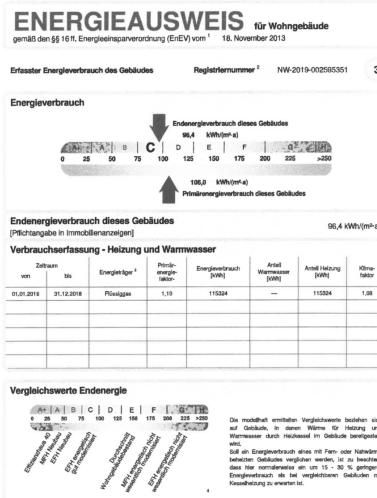
VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Az ingatlan



VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Az ingatlan



### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter (m<sup>2</sup>) nach der Energieeinsparverordnung. Der Abstand größer ist als die Wertespanne der Skala. Der tatsächliche Energieverbrauch kann höher oder niedriger liegen als die Werte, welche insbesondere wegen des Witterungsunterschieds und sich ändernden Nutzerverhaltens von eingeschränktem Energieverbrauch ist.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

gegebenenfalls auch Lizenziertausgabe, Wärmevers.- oder KOB-Bauaufsicht in VHW

\* ENH-Einfamilienhaus

VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Az ingatlan



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

VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Az ingatlan

RESERVIERT

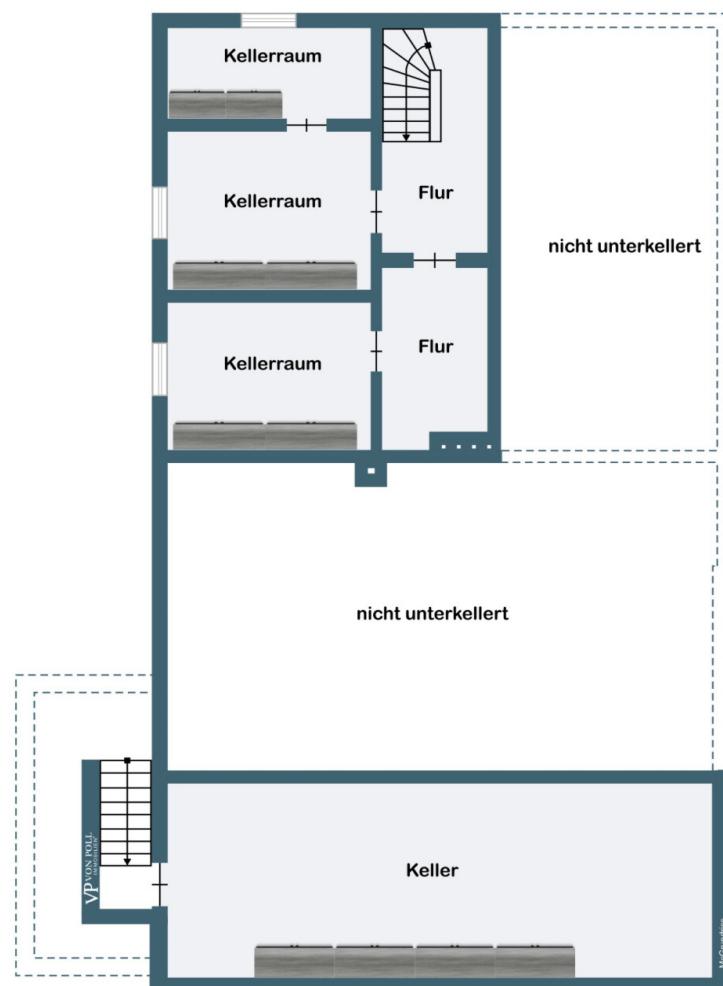
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

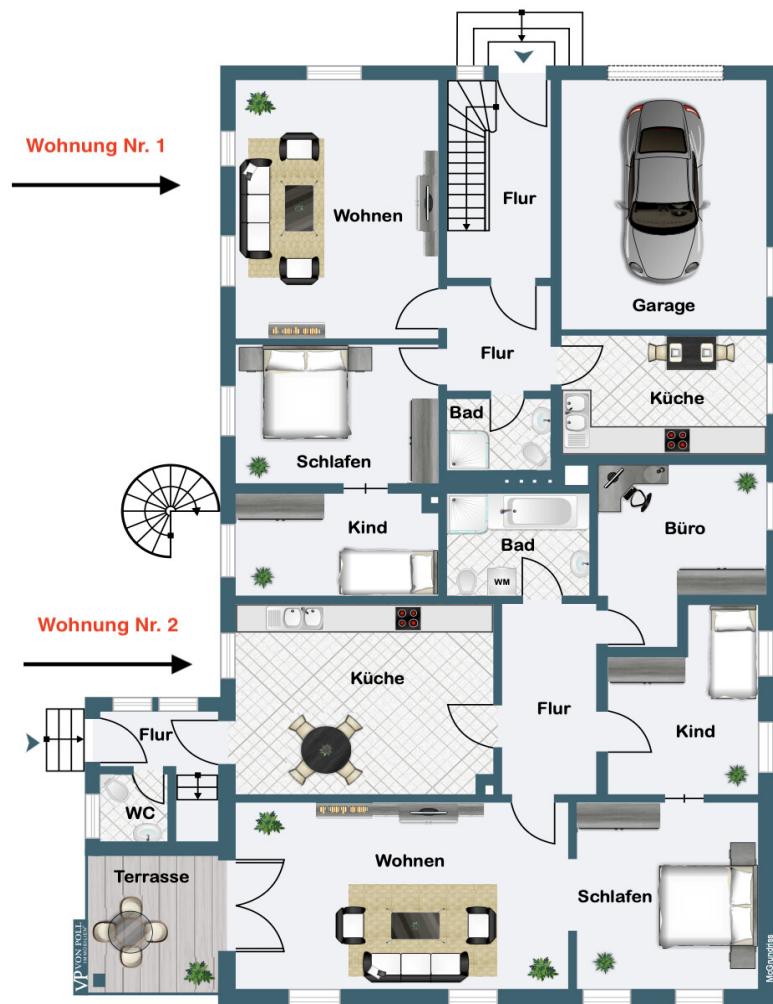


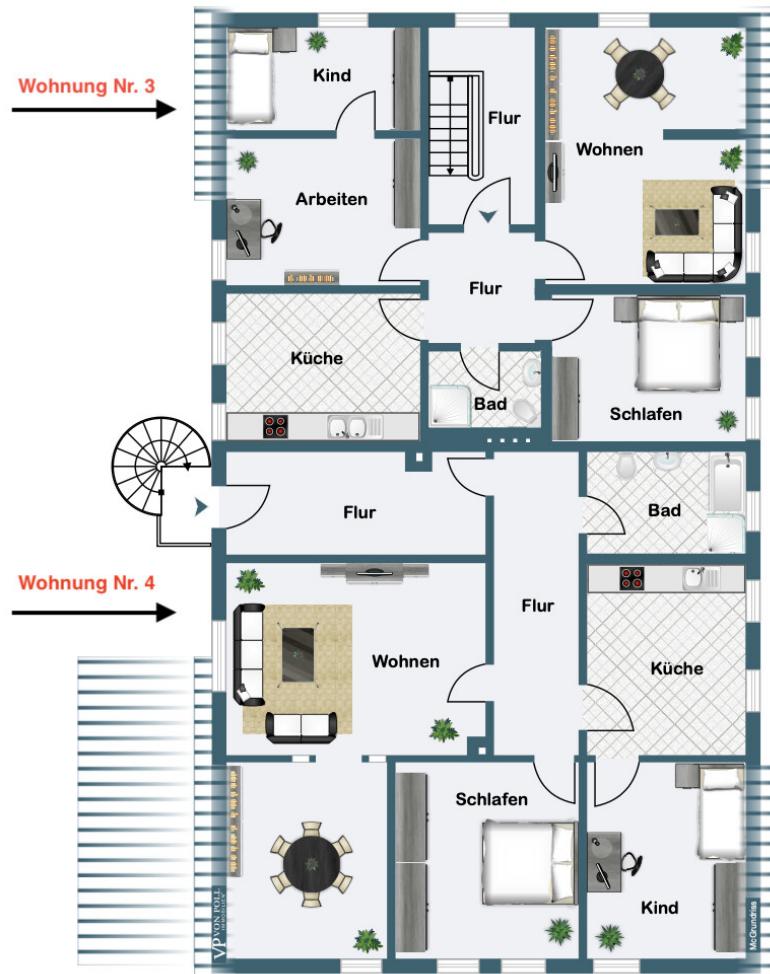
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Az elso benyomás

Ezt az ingatlant bemutatja: Luca Böckstiegel és Jan-Phillip Adam Tel.: +49 5201 15 88 02  
0 4 lakás, 1 lehetőség – Biztos hosszú távú bérleti jövedelem. Dissen am Teutoburger Wald és Borgholzhausen között kínáljuk ezt a vonzó befektetési ingatlant. Az egykori éttermet 1988 körül teljes körben felújították, és négy lakóegységre osztották. A modernizációs intézkedések áttekintése a Jellemzők / Leírás alatt található. A teljes, körülbelül 345 m<sup>2</sup>-es lakóterület négy jól megtervezett apartman között oszlik meg. Az egyik apartmanhoz terasz tartozik kertrésszel, míg a másik három apartmanhoz saját kert tartozik. A két földszinti apartman egyenként 3-4 szobás, a lakóterek kb. 65 m<sup>2</sup> és kb. 106 m<sup>2</sup> között mozognak. A nagyobb apartmanhoz terasz tartozik, közvetlen kertkapcsolattal. A legfelső emeleti apartmanok egyenként 4-4,5 szobásak, kb. 81-109 m<sup>2</sup> lakótérrel és saját kertrésszel. Jelenleg minden lakás megbízható bérloknek van kiadva. Négy garázs és tíz parkolóhely áll rendelkezésre. Az éves bérleti díjbevételek körülbelül 26 640 euró (garázsokkal együtt). A lakások átlagos bérbeadási ára 6,44 euró/m<sup>2</sup>. Érdekli? Örömmel adunk részletes tájékoztatást erről az ingatlanról és a benne rejlo lehetőségekről egy személyes konzultáció keretében. Kérjük, vegye figyelembe, hogy csak írásos megkeresésekkel tudunk feldolgozni, amelyek tartalmazzák a teljes címét és telefonszámát. Megtekintés csak finanszírozási igazolással lehetséges. Ha segítségre van szüksége, örömmel kapcsoljuk össze Önt a VON POLL FINANCE munkatársaival.

**VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Részletes felszereltség

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.

**VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

A von Poll Immobilien GmbH felelősségteljesítéséhez

---

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