**Borgholzhausen – Casum**

# Saniertes EFH | ca. 116 m² + ca. 64 m² wohnliche Nutzfläche | kinderfreundliche Lage | Garage

***VP azonosító: 23220054***

**VÉTELÁR: 390.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 116 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 872 m²**

**VP azonosító: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 23220054 |
| Hasznos lakótér | ca. 116 m² |
| Tet? formája | Nyeregtet? |
| AZ INGATLAN ELÉRHET? | megállapodás szerint |
| Szobák | 5 |
| Hálószobák | 4 |
| FÜRD?SZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1969 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 390.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2020 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Részleges Felújított |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Hasznos terület | ca. 64 m² |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Kert / közös használat |

**VP azonosító: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | OEL |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 28.11.2026 |
| Energiaforrás | Olaj |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 297.00 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H |

**VP azonosító: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

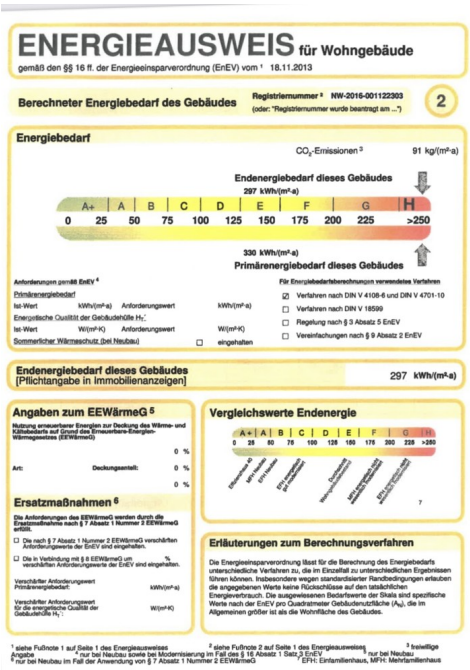
# Az ingatlan

**VP azonosító: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

# Az ingatlan



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom [1] 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes — Registriernummer [2] NW-2015-001122303 (oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...") — 2

Energiebedarf

$CO_2$-Emissionen [3] 91 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 297 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

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

330 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß EnEV [4]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle $H_T'$

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☑ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18599

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 297 kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG [5]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

0 %

Art: Deckungsanteil: 0 %

0 %

Ersatzmaßnahmen [6]

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle $H_T'$: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

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

Wärmepumpe Erdwärme | Wärmepumpe Luft/Wasser | Fernwärme Mehrfamilienhaus | Fernwärme Einfamilienhaus | Erdgas Mehrfamilienhaus | Erdgas Einfamilienhaus | 7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_N$), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
[3] freiwillige Angabe
[4] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV
[5] nur bei Neubau
[6] nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG
7 EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

**VP azonosító: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

# Az els? benyomás

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam Büro: 05201 - 15 88 02 0 Mobil: 0162 - 71 800 24 Saniertes EFH | ca. 116 m² + ca. 64 m² wohnliche Nutzfläche | kinderfreundliche Lage | Garage Wir zeigen Ihnen heute eine Immobilie, die außergewöhnliches Wohnen in ruhiger Lage mit einem gelungene Stilmix auf ca. 180 m² (davon ca. 64 m ² bereits ausgebauter Nutzfläche) vereint. 2020 wurde diese Liegenschaft auf den Kopf gestellt und umfangreich saniert - entstanden ist ein Zuhause, das liebevoll gestaltet und mit allerlei individuellen Ideen ausgestattet wurde. Im Erdgeschoss findet sich eine große Küche mit Insel, gefolgt von dem Essbereich und dem angrenzenden Wohnzimmer. Harmonisch mischen sich die Materialien zu einem Gesamtkonzept. In den Garten und zur überdachten Terrasse geht es sowohl vom Wohn- als auch vom Essbereich aus. Die voll überdachte Terrasse lädt Sie jederzeit zum Grillen ein - mit dem Außengrillkamin spielen die Jahreszeiten für Sie keine Rolle mehr. Sollte es Ihnen in der Sommerzeit zu heiß werden, wird Sie ein Sprung ins kühle Nass erfreuen - genießen Sie schöne Momente mit der Familie und den Freunden im Freiland bei einem entspannten BBQ und am Pool. Vollendens wird Sie der Elternbereich begeistern - schönes Schlafzimmer mit Zugang zum Garten - ein eigener Wellnessbereich im Schlafgemach und auch eine Ankleide mit viel Platz für Ihre gesamte Garderobe fehlt hier nicht. Es bleiben keine Wünsche offen. Einen zusätzlichen Raum können Sie ganz nach Belieben gestalten: Kinderzimmer/Gästebereich/ Homeoffice - entscheiden Sie, was Sie daraus machen. Abgerundet wird das Erdgeschoss mit einem Tageslichtbad, inklusive einer ebenerdigen Regendusche. Durch das bereits ausgebaute Dachgeschoss wurden ca. 64 m² wohnliche Nutzfläche generiert. Entstanden sind 2 sehr geräumige Zimmer, die nach Bedarf genutzt werden können - es fällt Ihnen sicher etwas dazu ein. Wie bereits im Erdgeschoss findet sich hier ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Regendusche und Handtuchheizung. Das Kellergeschoss bietet Ihnen weitere Nutzflächen, wie Sie in der Aufteilung nachlesen können. Eine Garage und mehrere Freiflächen auf dem Hof werden auch die Fahrzeuge glücklich machen. Frei nach Vereinbarung Sie suchen eine Immobilie, bei der kein Renovierungsstau den Einzug verzögert - hier ist sie. Gerne begleiten wir Sie bei der Besichtigung. Anfragen können von uns nur bearbeitet werden, wenn uns vollständige Kontaktdaten mit Anschrift, Mailadresse und Telefonnummer übermittelt werden. 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.

**VP azonosító: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

# Részletes felszereltség

Darauf dürfen Sie sich freuen
- Saniertes Einfamilienhaus
- Smarthome bereits eingebaut
- überdachter Eingangsbereich
- ca. 872 m² Grundstück
- ca. 116 m² Wohnfläche & ca. 64 m² wohnliche Nutzfläche bereits ausgebaut
- 5 Zimmer gesamt
- offenes Küchenkonzept
- großer Wohn-Essbereich
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Regendusche im Erdgeschoss
- Tageslichtbad mit ebenerdiger Regendusche im Dachgeschoss
- Wellnessbereich mit Badewanne und Waschbecken im Elterntrakt
- Ankleide Elternschlafzimmer
- überdachte und geschützte Terrasse mit Außengrillkamin
- Gartenpool
- gut geschnittenes Gartengrundstück
- 1 Garage
- PKW-Stellplätze auf dem Hof
- Kellerräume zur freien Verfügung
- Waschkeller
- Heizungskeller / Technik
- Öllager

**VP azonosító: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

# Minden a helyszínr?l

Borgholzhausen mit seinen 9.000 Einwohnern liegt im nördlichen Naturparks, in einem Tal des Teutoburger Waldes, zwischen den Großstädten Bielefeld und Osnabrück. Eingebettet in eine herrliche Parklandschaft mit ausgedehnten Wäldern, ehrwürdigen Bauernhöfen, Wiesen und Feldern. Die reizvolle Innenstadtlage 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. Die Autobahn A 33 liegt nur wenige Autominuten entfernt. Von hier gelangen Sie komfortabel in das Umland. Die nächstgelegenen Flughäfen Münster/Osnabrück sowie Paderborn sind in ca. 50 bis 60 Minuten zu erreichen. Diese Immobilie befindet sich in kinderfreundlicher Lage von Borgholzhausen-Casum.

**VP azonosító: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2026. Endenergiebedarf beträgt 297.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13  Halle (Vesztfália)
E-Mail: halle.westfalen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com