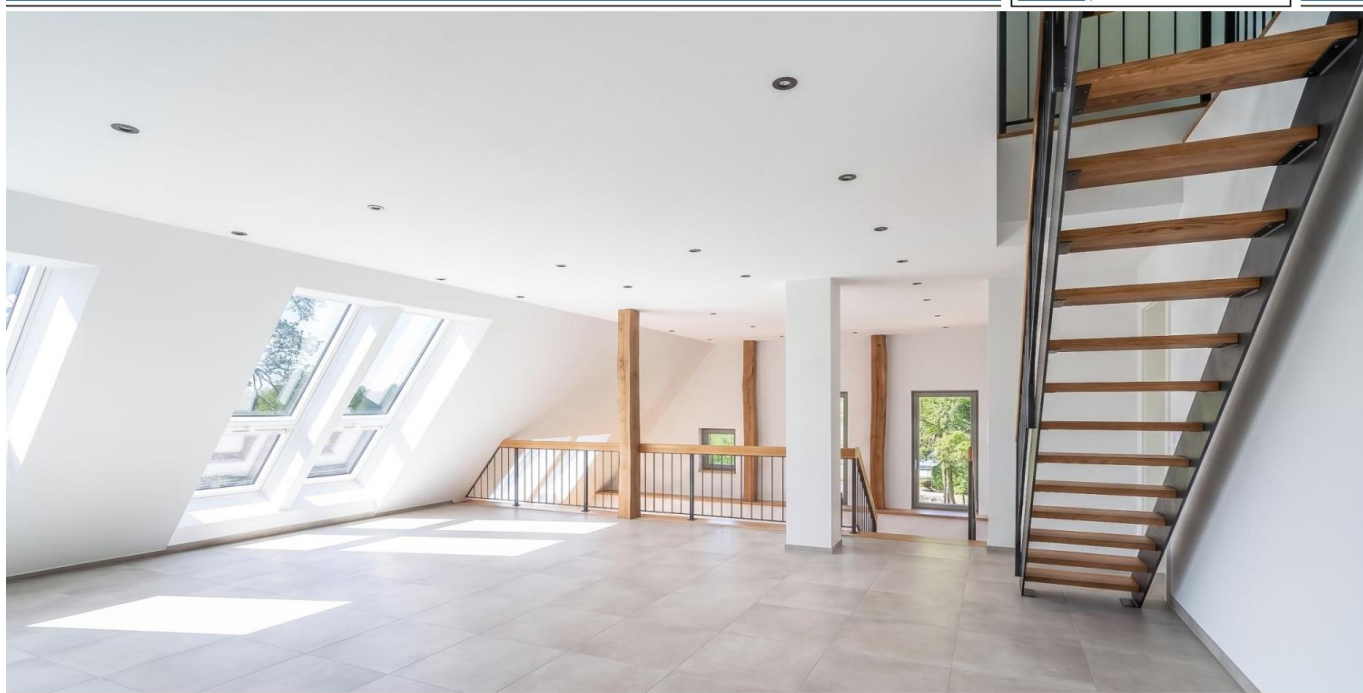


Steinhagen - Brockhagen

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

VP azonosító: 26220029



www.von-poll.com

BÉRLETI DÍJ: 1.875 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 150 m² • SZOBÁK: 4.5

VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

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

VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Áttekintés

VP azonosító	26220029	Bérelti díj	1.875 EUR
Hasznos lakótér	ca. 150 m ²	További költségek	375 EUR
Az ingatlan elérhető	01.07.2026	Az ingatlan állapota	Részleges Felújított
Szobák	4.5	Kivitelezési módszer	Fakeret
Hálósobák	3	Felszereltség	Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha
Fürdőszobák	2		
Építés éve	1792		

VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	26.00 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	13.03.2036	Energetikai hatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Hoszivattyú	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1792

VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Az ingatlan



VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Az ingatlan

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: NW-2026-006272461 2

Energiebedarf

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

↓
Endenergiebedarf dieses Gebäudes
26 kWh/(m²a)

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

Anforderungen gemäß GEG¹

Einsparungsbedarf	Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
ist Wert: kWh/(m ² a) Anforderungswert: kWh/(m ² a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18589
Energetische Qualität der Gebäudehülle H _{tr} ²	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG („Modulgebäudeverfahren“)
ist Wert: W/(m ² K) Anforderungswert: W/(m ² K)	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <input type="checkbox"/> eingehalten	

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³ GEG-Nutzung⁴ oder Normensatz

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

Erfüllung der 60%-EE-Regel durch technische Erfüllungspositionen, nach § 71 Absatz 2, 3 und 4 in Verbindung mit § 71b bis 11 GEG⁵:

- Solaranlagen (§ 71)
- Wasserkraft (§ 71)
- Biomasseerzeugung (§ 71a)
- Nutzung von Biomasse oder Holzpellets⁶-brennstoff (§ 71a)
- Nutzung von Holzpellets⁶-brennstoff (§ 71a)
- Wassermechanische Wärmepumpe (§ 71b)
- Solarthermische Wärmepumpe (§ 71b)
- Geothermie, erdthermische Wärmepumpe (§ 71c)
- Nutzung von Erdgas (Erdgas) (§ 71d)

Erfüllung der 60%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 4 GEG⁵:

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmepotential ⁷	Anteil EE ⁸ an der Erzeugung ⁹	Anteil EE ⁸ an der Erzeugung ⁹
	%	%	%
	%	%	%
	%	%	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 60%-EE-Regel nicht gilt¹⁰

Art der erneuerbaren Energie Anteil EE⁸ an der Erzeugung⁹

Quelle/Hersteller oder Umwandlungsart Anteil EE⁸ an der Erzeugung⁹

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage Seite¹¹ 20 25

Vergleichswerte Endenergie¹²

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

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

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

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, MPE Mehrfacherdwärmpumpe

⁵ Anteil der Erneuerbaren an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlagen/Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschläglich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

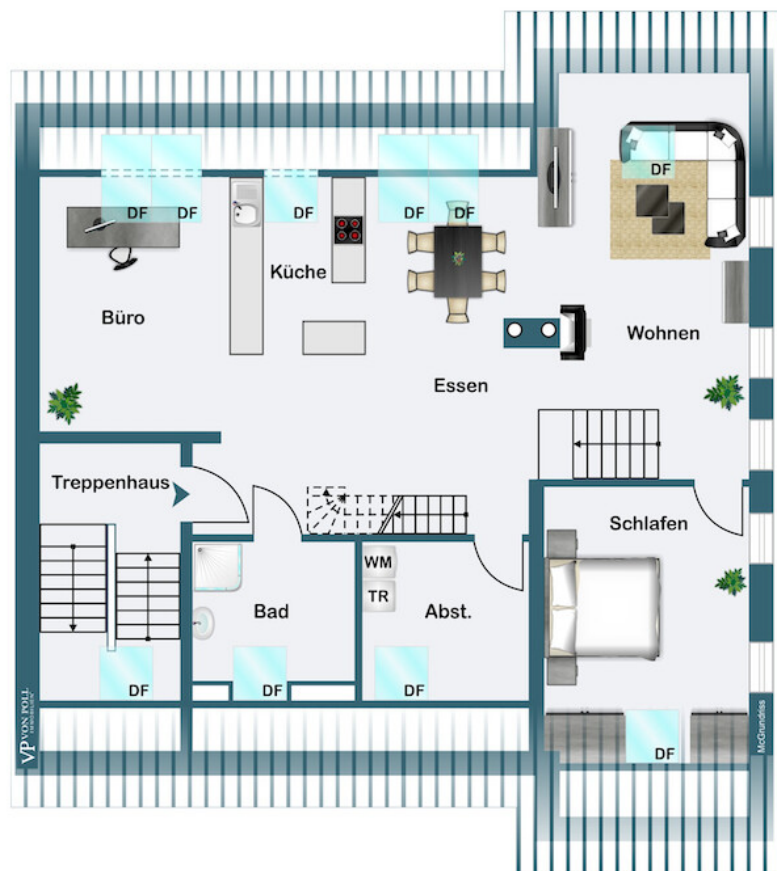
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2023 zum Zweck der Wärmebereitstellung in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsvorbereitung unterliegen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-Kälteenergiebedarf



VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Alaprajzok





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

VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Az elso benyomás

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam

Telefon: 05201 - 15 880 20

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

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 Duscbäder 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 Juli 2026.

VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

További információ / adatok

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: 26220029 - 33803 Steinhagen - Brockhagen

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com