

Borgholzhausen – Kleekamp

## 4 unità, 1 opportunità: reddito da locazione a lungo termine garantito

**Codice oggetto: 25220053**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 445.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 344,9 m<sup>2</sup> • VANI: 15 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.032 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25220053
Superficie netta	ca. 344,9 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	15
Bagni	4
Anno di costruzione	1900
Garage/Posto auto	10 x superficie libera, 4 x Garage

Prezzo d'acquisto	445.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie affittabile	ca. 344 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune

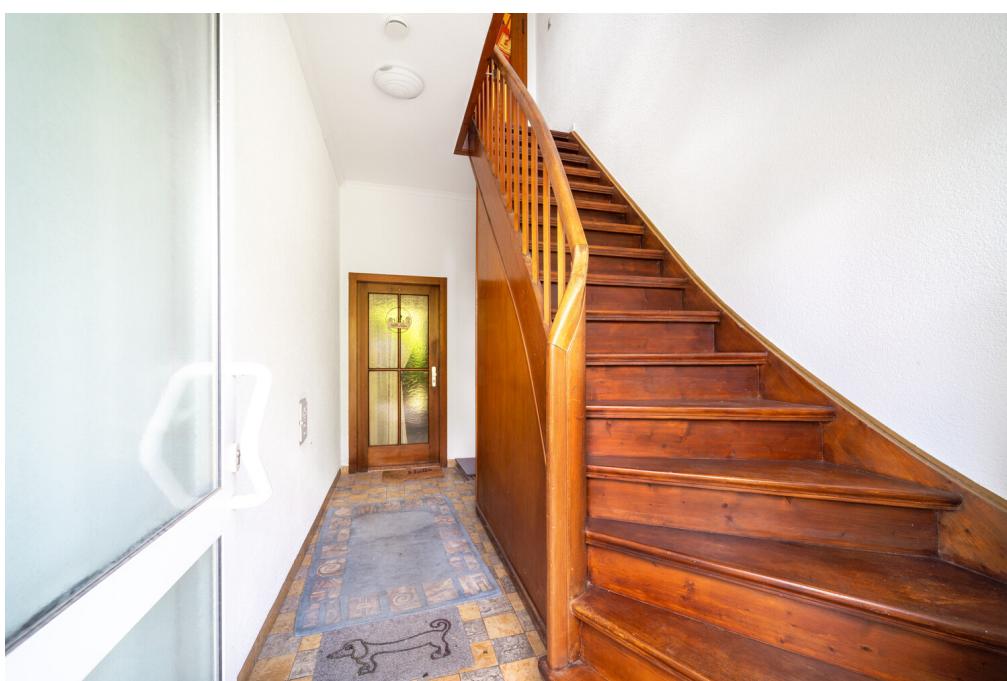
Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas liquido	Consumo finale di energia	96.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.03.2029	Classe di efficienza energetica	C
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1954

Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La proprietà



Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La proprietà



Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La proprietà



Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La proprietà



Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La proprietà



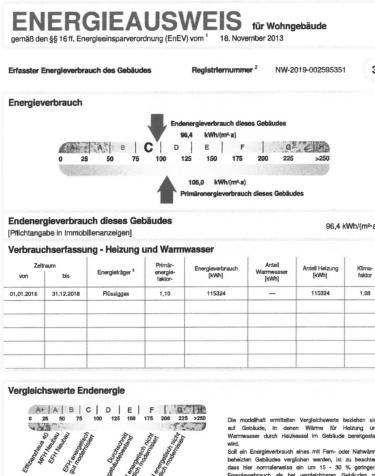
Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La proprietà



Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La proprietà



### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) nach der Energieeinsparverordnung. Da die Abstände größer ist als die Werte der Skala, ist die tatsächliche Energieverbrauchsgröße höher.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
gegebenenfalls auch Lizenziertasche, Wärme- oder KOB-Kennwerte in VWH <sup>3</sup> EN1 Einfamilienhaus  
Hinweise: NW-2019-002585351

Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La proprietà



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

Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La proprietà

RESERVIERT

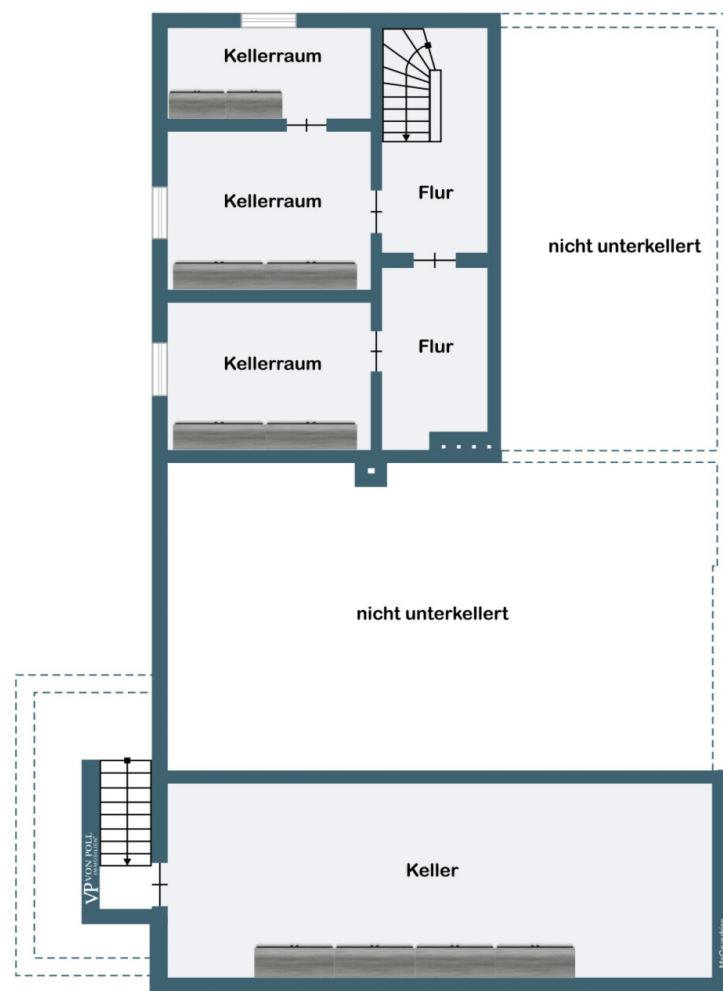
VP VON POLL  
IMMOBILIEN

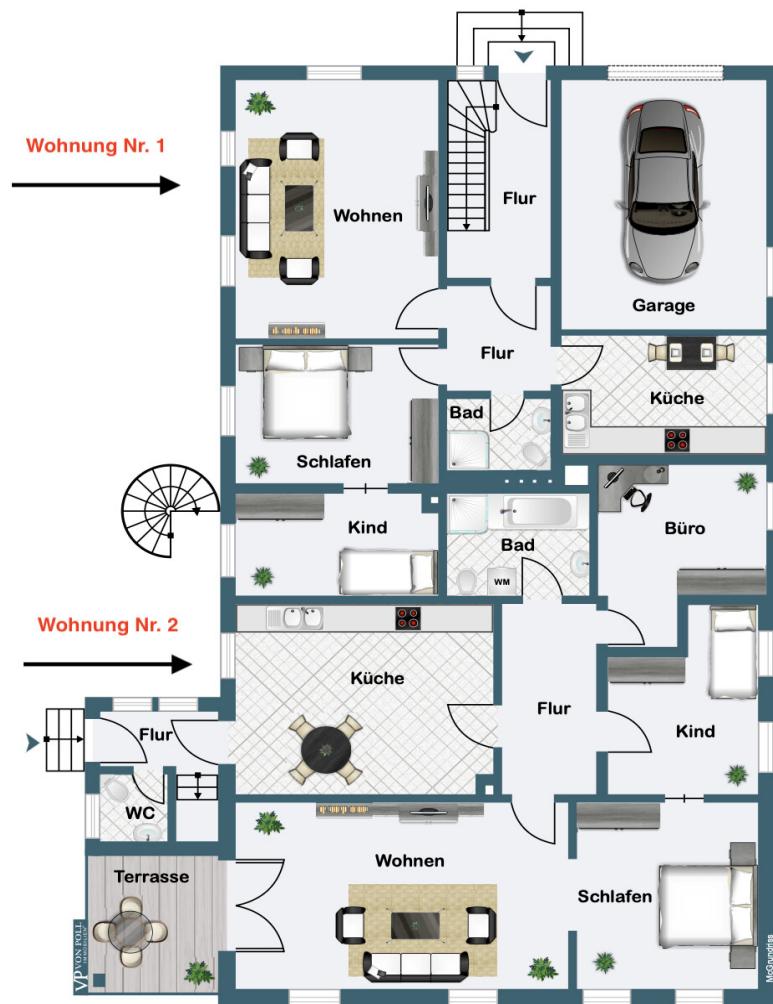


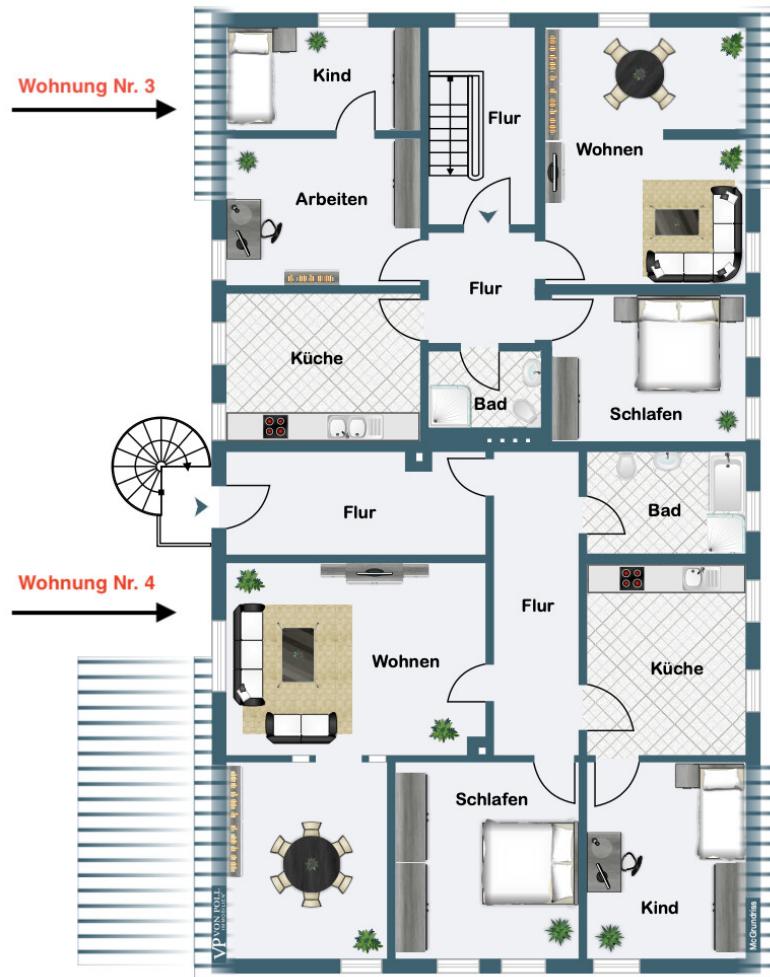
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Una prima impressione

Questo immobile vi è presentato da: Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam Tel.: +49 5201 15 88 02 0 4 unità, 1 opportunità – Reddito da locazione a lungo termine garantito. Tra Dissen am Teutoburger Wald e Borgholzhausen, vi presentiamo questo interessante immobile da investimento. L'ex ristorante è stato ampiamente ristrutturato intorno al 1988 e suddiviso in quattro unità abitative. Una panoramica degli interventi di modernizzazione è disponibile nella sezione Caratteristiche / Descrizione. La superficie abitabile complessiva di circa 345 m<sup>2</sup> è distribuita in quattro appartamenti ben progettati. Un appartamento dispone di una terrazza con giardino, mentre gli altri tre appartamenti dispongono ciascuno di un proprio giardino. I due appartamenti al piano terra dispongono ciascuno di 3-4 locali, con superfici abitabili che vanno da circa 65 m<sup>2</sup> a circa 106 m<sup>2</sup>. L'appartamento più grande dispone di una terrazza con accesso diretto al giardino. Gli appartamenti all'ultimo piano dispongono ciascuno di 4-4,5 locali, con una superficie abitabile da circa 81 a 109 m<sup>2</sup> e giardini privati. Tutti gli appartamenti sono attualmente affittati a inquilini affidabili. Sono disponibili quattro garage e dieci posti auto. Il reddito annuo da locazione ammonta a circa 26.640 € (garage inclusi). Gli appartamenti vengono affittati a un prezzo medio di 6,44 €/m<sup>2</sup>. Siete interessati? Saremo lieti di fornirvi informazioni dettagliate su questo immobile e sul suo potenziale durante una consulenza personalizzata. Vi preghiamo di comprendere che possiamo elaborare solo richieste scritte che includano il vostro indirizzo completo e un numero di telefono. Le visite sono possibili solo previa presentazione di una prova di finanziamento. Se avete bisogno di assistenza, saremo lieti di mettervi in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE.

**Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Dettagli dei servizi

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.

**Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Ulteriori informazioni

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.

**Codice oggetto: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## **Partner di contatto**

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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