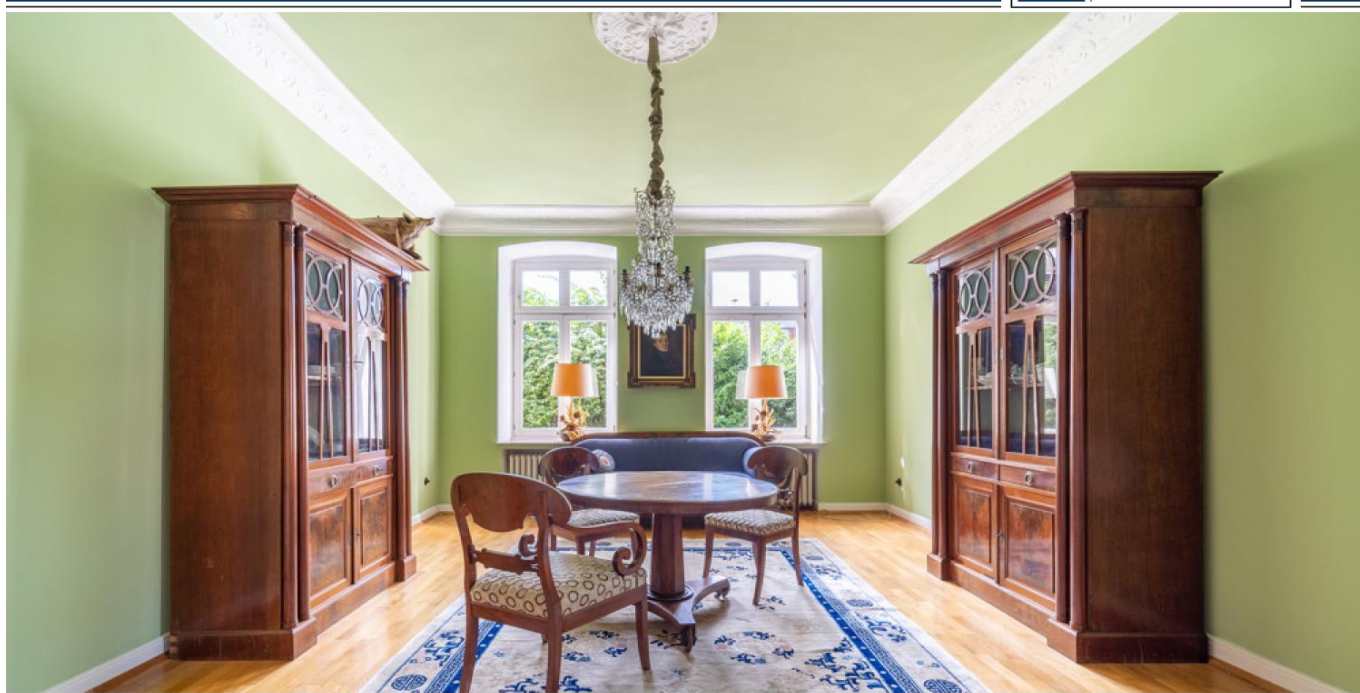


Borgholzhausen

# Perfetto per generazioni - grande canonica in una splendida proprietà | Costruita nel 1904 | Edificio storico

Codice oggetto: 25220035



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

PREZZO D'ACQUISTO: 549.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 236,55 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.051 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

- 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: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25220035                  |
| Superficie netta    | ca. 236,55 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a padiglione              |
| Vani                | 9                         |
| Bagni               | 3                         |
| Anno di costruzione | 1904                      |
| Garage/Posto auto   | 3 x Garage                |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 549.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa bifamiliare                                                          |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio                                               |

Codice oggetto: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |

Codice oggetto: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## La proprietà



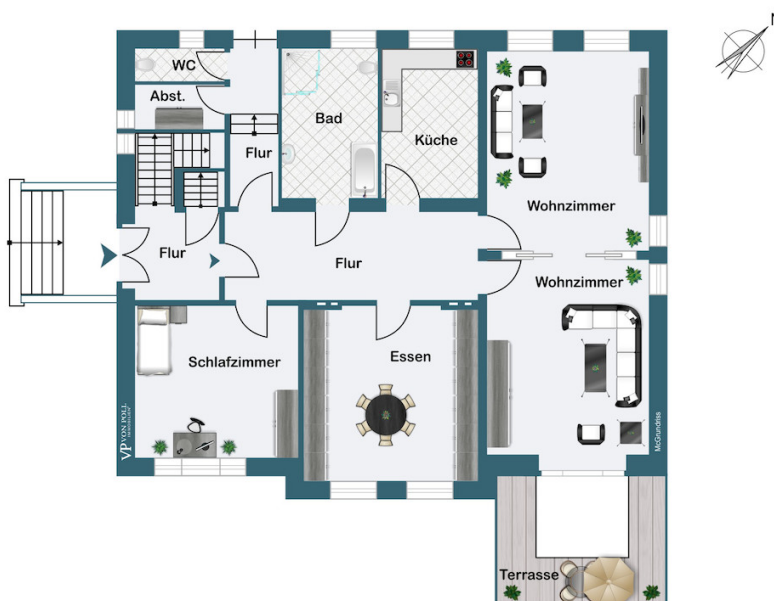
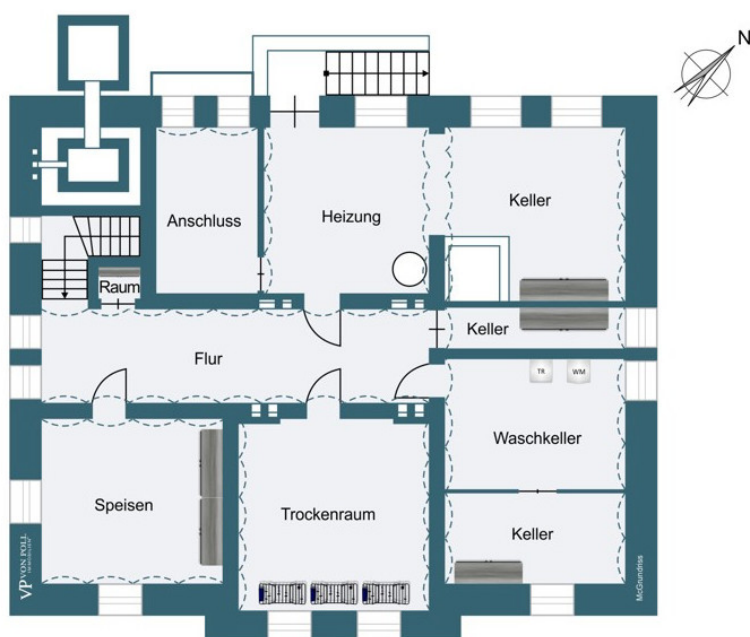
Codice oggetto: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

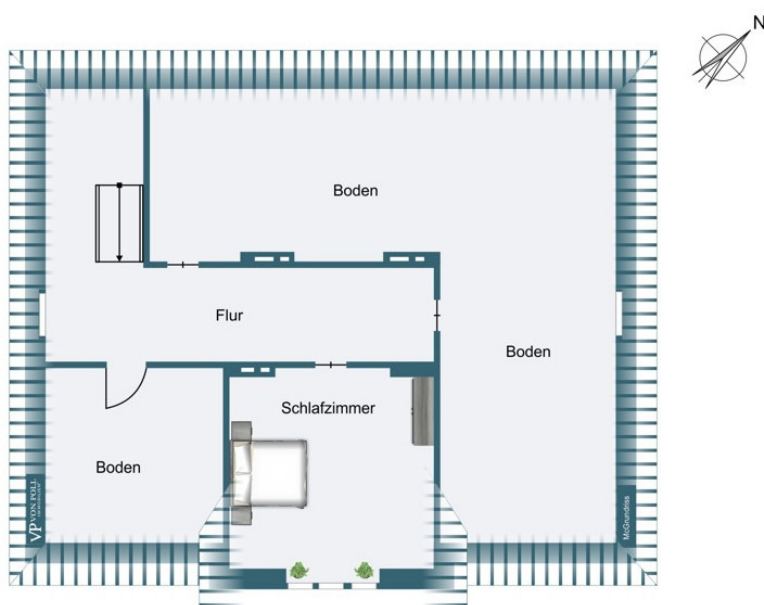
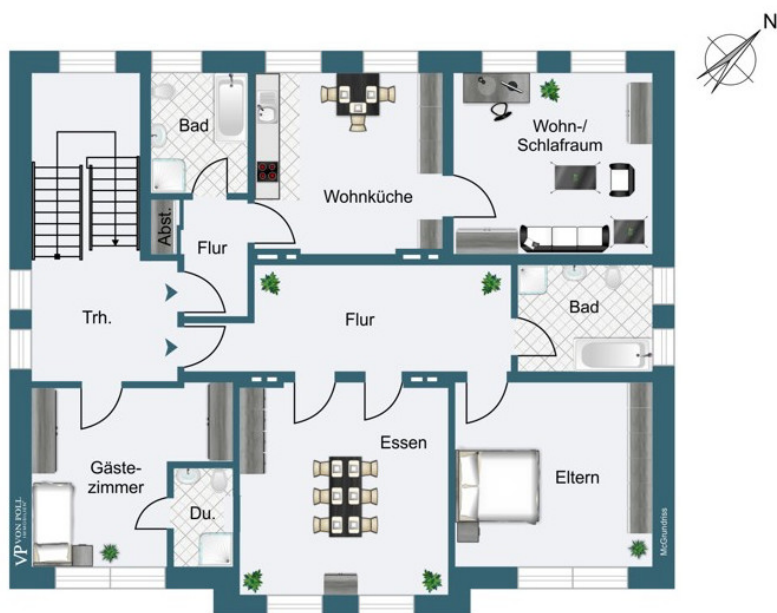
## La proprietà



Codice oggetto: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## 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: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## Una prima impressione

Questa proprietà vi è presentata da: Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam Tel.: +49 5201 15 88 02 0 Perfetto per generazioni: ampia canonica su un terreno da favola risalente al 1904 | Edificio storico. Immergetevi in questo incantevole rifugio, che affascina con il suo fascino storico e il grande potenziale per realizzare i vostri sogni abitativi personali. I due piani principali, che si estendono su circa 236 m<sup>2</sup>, rivelano impressionanti altezze dei soffitti fino a 3,70 metri, soffitti in stucco artisticamente lavorati e stanze luminose che sussurrano storie di epoche passate in ogni angolo. Qui, il fascino patinato di un antico edificio si fonde perfettamente con il comfort abitativo contemporaneo per creare un'atmosfera unica. Una mansarda con circa 100 m<sup>2</sup> di potenziale spazio abitabile e soffitti ariosi alti fino a quattro metri vi invita a realizzare i vostri progetti sotto il tetto storico. Una scala nella cantina conduce dal giardino al giardino. La cantina offre ampio spazio per riporre i vostri tesori. Incorniciata da alberi secolari, la proprietà appartata di circa 2.051 m<sup>2</sup> si estende come un'oasi di tranquillità nel cuore della città: un rifugio perfetto per trascorrere ore di sole in terrazza o per creare un rigoglioso giardino. Tre solidi garage prefabbricati del 1971, oltre ad ulteriori posti auto esterni, ospiteranno i vostri veicoli. Vi invitiamo a dare nuova vita a questo gioiello speciale con il vostro tocco personale! Vi preghiamo di comprendere che possiamo elaborare solo richieste inviate per iscritto, includendo il vostro indirizzo completo e numero di telefono. Le visite avranno luogo solo dopo la presentazione della conferma di finanziamento in corso di validità: saremo lieti di mettervi in contatto con i nostri colleghi di VON POLL FINANCE su richiesta.

Codice oggetto: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## Dettagli dei servizi

### AUF EINEN BLICK

Lage: ruhige, kinderfreundliche Wohnstraße im Zentrum von Borgholzhausen

Grundstück: ca. 2.051 m<sup>2</sup>, nicht einsehbar, alter Baumbestand

Wohnfläche: ca. 236,55 m<sup>2</sup> auf EG, OG, plus zusätzlich ca. 100 m<sup>2</sup> ausbaubarem DG

Zimmeraufteilung: mehrere Schlafzimmer, Büro/Gästezimmer, großzügiger Wohn-Essbereich mit Terrassenzugang

Keller: Vollkeller mit 6,5 Räumen, Waschkeller, Trockenkeller, Werkstatt, Heizungskeller und Ausgang zum Garten

Bäder: Tageslichtbadezimmer mit Dusche und Wanne im EG; Bad en suite im Gästezimmer; weiteres Wannen-/Duschbad im Hauptbereich

Historische Details: hohe Decken (3,70 m auf den Wohnetagen, bis 4,00 m im DG)

Terrasse: gemütlicher Freisitz mit Blick ins Grüne

Stellplätze: 3 Fertiggaragen (1971) + mehrere Außenstellplätze

Denkmalschutz: seit 1986 – keine Pflicht zum Energieausweis; Änderungen in Abstimmung mit der Denkmalschutzpflege

Das Baujahr wurden aus den originalen Grundrissen von 1904 entnommen

Die Grundrissgestaltungen (1904) weichen von den jetzigen Grundrissen ab

Errichtung der Fertiggaragen 1971

### AUFTEILUNG:

#### ERDGESCHOSS

großzügiger Entréebereich

Schlafzimmer mit Blick in den Garten

Esszimmer mit tollen Stuckelementen

Badezimmer mit Dusche und Wanne

gemütlicher Küchenbereich

großes Wohnzimmer mit Homeofficebereich und Terrassenausgang

Wirtschaftseingang mit Abstellmöglichkeiten

#### OBERGESCHOSS

Gästezimmer mit Bad en Suite

#### OBERGESCHOSS HAUPTWOHNUNG

großer Flurbereich

Wohnzimmer mit tollem Talblick

Schlafzimmer

Badezimmer mit Wanne und Dusche

#### OBERGESCHOSS EINLIEGERWOHNUNG

Garderobenbereich

Badezimmer mit Dusche

großzügige Küche

Schlafzimmer

DACHGESCHOSS

ca. 100 m<sup>2</sup> Ausbaureserve mit über 4,00 m hohen Decken

KELLERGESCHOSS

Heizungsraum mit Kellerausgangstreppe / Anschlussraum

Waschkeller

Trockenkeller

Werkstatt

mehrere Staukeller

Angaben wurden vom Eigentümer übernommen.

Aufgrund des Denkmalschutzes (innen & außen), besteht keine PFLICHT eines Energieausweises.

Codice oggetto: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## Tutto sulla posizione

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 nächstgelegene Flughäfen Münster/Osnabrück sowie Paderborn sind in ca. 50 bis 60 Minuten zu erreichen.

Diese Immobilie befindet sich in absoluter Innenstadtlage von Borgholzhausen.

Codice oggetto: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## Ulteriori informazioni

### 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 Handelsregistrauszugs, 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: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## 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)