

Borgholzhausen – Casum

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

Objektnummer: 23220054



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 872 m²

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Auf einen Blick

Objektnummer	23220054
Wohnfläche	ca. 116 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1969
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	390.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 64 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	OEL
Energieausweis gültig bis	28.11.2026
Befuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	297.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Die Immobilie



Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Die Immobilie



Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Die Immobilie



Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Die Immobilie



Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Die Immobilie



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1. 10.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: NW-2016-001122303
(oder: "Registrierungsnummer wurde beantragt am...") 2

Energiebedarf CO₂-Emissionen² 91 kg/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: 297 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 330 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß EnEV¹

Endenergiebedarf	Anforderungswert	W/(m ² ·a)
keine Wert	W/(m ² ·a)	W/(m ² ·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}:

keine Wert	W/(m ² ·K)	Anforderungswert	W/(m ² ·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)			

Eintragungen nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EnEV¹ sind eingetragen: ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwandtes Verfahren:

☐ Verfahren nach DIN V 4701-6 und DIN V 4701-10

☐ Verfahren nach DIN V 18590

☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

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

Angaben zum EEWärmeG⁵

Beim Bau von Gebäuden sind die Anforderungen an die Energieeffizienz zu berücksichtigen. Die Anforderungen an die Energieeffizienz sind in der Tabelle angegeben.

Art: ☐ Deckungsmaß: ☐ 0 %

Ersatzmaßnahmen⁶

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

☐ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EnEV vorgeschriebenen Anforderungen an die Energieeffizienz sind eingehalten.

☐ Die in Verbindung mit § 6 EEWärmeG und § 7 Absatz 1 Nummer 2 EnEV sind eingehalten.

Verschiebter Anforderungswert: ☐ kWh/(m²·a)

Verschiebter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}: ☐ W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 250 275 300 325 350 375 400 425 450 475 500 525 550 575 600 625 650 675 700 725 750 775 800 825 850 875 900 925 950 975 1000 1025 1050 1075 1100 1125 1150 1175 1200 1225 1250 1275 1300 1325 1350 1375 1400 1425 1450 1475 1500 1525 1550 1575 1600 1625 1650 1675 1700 1725 1750 1775 1800 1825 1850 1875 1900 1925 1950 1975 2000 2025 2050 2075 2100 2125 2150 2175 2200 2225 2250 2275 2300 2325 2350 2375 2400 2425 2450 2475 2500 2525 2550 2575 2600 2625 2650 2675 2700 2725 2750 2775 2800 2825 2850 2875 2900 2925 2950 2975 3000 3025 3050 3075 3100 3125 3150 3175 3200 3225 3250 3275 3300 3325 3350 3375 3400 3425 3450 3475 3500 3525 3550 3575 3600 3625 3650 3675 3700 3725 3750 3775 3800 3825 3850 3875 3900 3925 3950 3975 4000 4025 4050 4075 4100 4125 4150 4175 4200 4225 4250 4275 4300 4325 4350 4375 4400 4425 4450 4475 4500 4525 4550 4575 4600 4625 4650 4675 4700 4725 4750 4775 4800 4825 4850 4875 4900 4925 4950 4975 5000 5025 5050 5075 5100 5125 5150 5175 5200 5225 5250 5275 5300 5325 5350 5375 5400 5425 5450 5475 5500 5525 5550 5575 5600 5625 5650 5675 5700 5725 5750 5775 5800 5825 5850 5875 5900 5925 5950 5975 6000 6025 6050 6075 6100 6125 6150 6175 6200 6225 6250 6275 6300 6325 6350 6375 6400 6425 6450 6475 6500 6525 6550 6575 6600 6625 6650 6675 6700 6725 6750 6775 6800 6825 6850 6875 6900 6925 6950 6975 7000 7025 7050 7075 7100 7125 7150 7175 7200 7225 7250 7275 7300 7325 7350 7375 7400 7425 7450 7475 7500 7525 7550 7575 7600 7625 7650 7675 7700 7725 7750 7775 7800 7825 7850 7875 7900 7925 7950 7975 8000 8025 8050 8075 8100 8125 8150 8175 8200 8225 8250 8275 8300 8325 8350 8375 8400 8425 8450 8475 8500 8525 8550 8575 8600 8625 8650 8675 8700 8725 8750 8775 8800 8825 8850 8875 8900 8925 8950 8975 9000 9025 9050 9075 9100 9125 9150 9175 9200 9225 9250 9275 9300 9325 9350 9375 9400 9425 9450 9475 9500 9525 9550 9575 9600 9625 9650 9675 9700 9725 9750 9775 9800 9825 9850 9875 9900 9925 9950 9975 10000

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) stellt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Berechnungsverfahren erhalten die angegebenen Werte keine Richtschnur auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Werte der Tabelle sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudemasse (A_G), die im Allgemeinen größer ist als die Nutzfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ siehe Fußnote 4 auf Seite 1 des Energieausweises
⁵ siehe Fußnote 5 auf Seite 1 des Energieausweises
⁶ siehe Fußnote 6 auf Seite 1 des Energieausweises

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Die Immobilie



Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Ein erster Eindruck

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 gelungenen Stilmix auf ca. 180 m² (davon ca. 64 m² 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. Vollendend 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.

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Sonstige Angaben

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 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.

Objektnummer: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13 Halle (Westf.)

E-Mail: halle.westfalen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com