

Borgholzhausen – Kleekamp

## 4 Einheiten, 1 Chance – Sichern Sie sich langfristige Mieteinnahmen

CODE DU BIEN: 25220053



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

PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 344,9 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 15 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.032 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## En un coup d'œil

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25220053                       |
| Surface habitable      | ca. 344,9 m <sup>2</sup>       |
| Type de toiture        | à deux versants                |
| Pièces                 | 15                             |
| Salles de bains        | 4                              |
| Année de construction  | 1900                           |
| Place de stationnement | 10 x surface libre, 4 x Garage |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 445.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Espace locatif               | ca. 344 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Terrasse, Jardin / utilisation partagée                                   |

CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz liquide          |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 15.03.2029           |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 96.40 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1954                                        |

CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La propriété



**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude  
gemäß den §§ 16ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 1.8. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes: **96,4 kWh/(m²·a)** Registriernummer: **NW-2019-00258351** **3**

**Energieverbrauch**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **96,4 kWh/(m²·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **106,0 kWh/(m²·a)**

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
(Pfeichtragende in Immobilienanzeigen)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

| Zeitraum   | von        | bis       | Energieträger | Primärenergie<br>[kWh] | Endenergieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Wärmefaktor |
|------------|------------|-----------|---------------|------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------------|-------------|
| 01.01.2018 | 31.12.2018 | Flüssiges | 1,10          | 110324                 | ---                          | 110324                        | 1,00                       |             |
|            |            |           |               |                        |                              |                               |                            |             |
|            |            |           |               |                        |                              |                               |                            |             |
|            |            |           |               |                        |                              |                               |                            |             |

**Vergleichswerte Endenergie**

Die modifizierte Endenergie ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind durchschnittliche Werte aus Güteklassen. Die Güteklasse des Gebäudes ist im Vergleichswert angegeben. Die Güteklasse des Gebäudes ist im Vergleichswert angegeben. Die Güteklasse des Gebäudes ist im Vergleichswert angegeben.

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind durchschnittliche Werte aus Güteklassen. Die Güteklasse des Gebäudes ist im Vergleichswert angegeben. Die Güteklasse des Gebäudes ist im Vergleichswert angegeben. Die Güteklasse des Gebäudes ist im Vergleichswert angegeben.

\* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
\* siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
\* siehe Fußnote 3 auf Seite 1 des Energieausweises  
\* siehe Fußnote 4 auf Seite 1 des Energieausweises

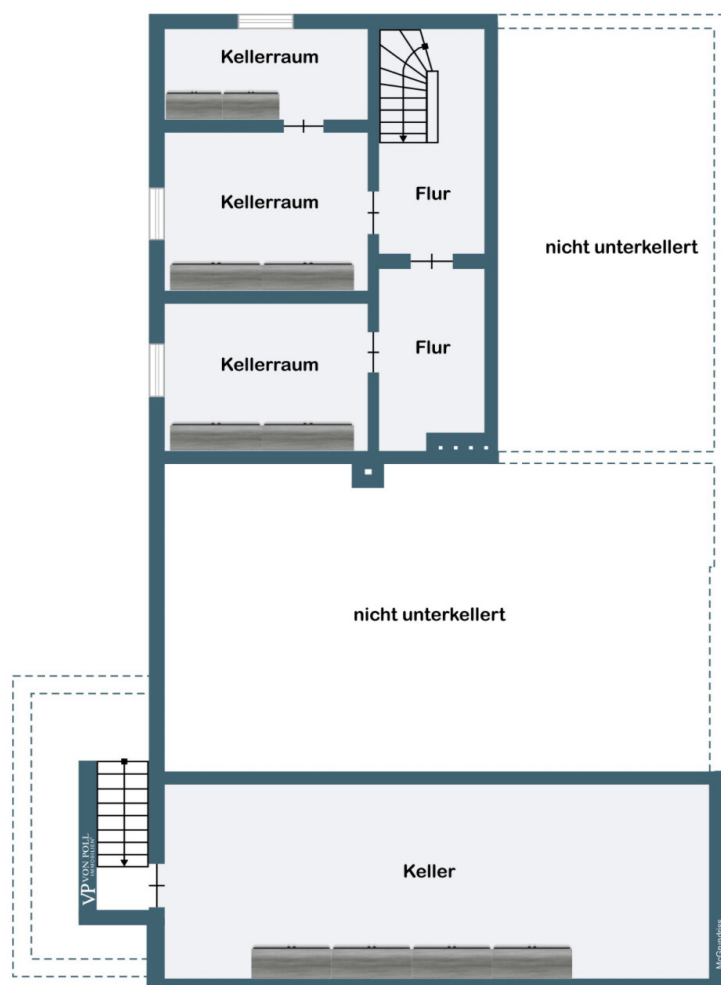
CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Une première impression

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Luca Böckstiegel & Jan-Phillip Adam

Tel.: 05201 - 15 88 02 0

4 Einheiten, 1 Chance – Sichern Sie sich langfristige Mieteinnahmen

Zwischen Dissen am Teutoburger Wald und Borgholzhausen präsentieren wir Ihnen diese attraktive Anlageimmobilie. Die ehemalige Gaststätte wurde ca. 1988 umfangreich umgebaut und in vier Wohneinheiten aufgeteilt. Modernisierungsmaßnahmen im Überblick finden Sie unter Ausstattung / Beschreibung.

Die insgesamt ca. 345 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf vier gut geschnittene Wohnungen. Einer der Wohnung verfügt über eine Terrasse mit Gartenanteil, den anderen 3 Wohnungen wurde ein Gartenanteil zugewiesen.

Die beiden Erdgeschosswohnungen verfügen jeweils über 3 - 4 Zimmer, Wohnflächen zwischen ca. 65 m<sup>2</sup> - ca.106,00 m<sup>2</sup>, die größere Wohnung hat eine Terrasse mit direktem Gartenzugang.

Die Wohnungen im Dachgeschoss haben jeweils 4 - 4,5 Zimmer auf ca. 81 - ca. 109 m<sup>2</sup> Wohnflächen sowie jeweils private Gartenanteile.

Alle Wohnungen sind an zuverlässige Mieter vergeben.

Es stehen Ihnen 4 Garagen sowie 10 Pkw-Stellplätze zur Verfügung.

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. 26.640 € (inkl. Garagen). Die Wohnungen werden im Durchschnitt für 6,44 €/m<sup>2</sup> vermietet.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne informieren wir Sie ausführlich über diese Immobilie und ihre Perspektiven in einem persönlichen Gespräch.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können.

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.

**CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp**

## Détails des commodités

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.

CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25220053 - 33829 Borgholzhausen – Kleekamp

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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