

Borgholzhausen – Casum

# Saniertes EFH | ca. 116 m<sup>2</sup> + ca. 64 m<sup>2</sup> wohnliche Nutzfläche | kinderfreundliche Lage | Garage

Property ID: 23220054

PROVISIONSFREI



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

**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 116 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 872 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## At a glance

Property ID	23220054	Purchase Price	375.000 EUR
Living Space	ca. 116 m <sup>2</sup>	Modernisation / Refurbishment	2020
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Renovated
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 64 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use
Bathrooms	2		
Year of construction	1969		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	OEL	Final Energy Demand	297.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	28.11.2026	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## The property



Property ID: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## The property



Property ID: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

# The property



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EiEV) vom 1. 18.11.2013

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes** Registrierungsnummer <sup>1</sup> NW-2016-001122303 2

(oder: \*Registrierungsnummer wurde bestragt an...)

---

**Energiebedarf**

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>2</sup> 91 kg/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
297 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**330 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

**Anforderungen gemäß EiEV <sup>4</sup>**

Eindeckungsbedarf	Anforderungswert	KWh/(m <sup>2</sup> ·a)	<input checked="" type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
Energetische Qualität der Gebäudehülle H <sub>1</sub>		W/(m <sup>2</sup> ·K)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 18550
Sonnenlicht-Wärmeschutz (Sol/Wesch)		eingehalten	<input type="checkbox"/> Regelung nach § 3 Absatz 5 EiEV
			<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EiEV

Die Energiebedarfsberechnungen verwenden vereinfachtes Verfahren

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** 297 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

---

**Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>**

Wärme- und Kälteanlagen sind für die Deckung des Wärme- und Kältebedarfs (EER) vorgesehen

Art:	Deckungsanteil:	0 %
		0 %

**Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>**

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

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschriebenen Anforderungen des EiEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG verschriebenen Anforderungen des EiEV sind eingehalten.

Verschieblicher Anforderungswert

Primärenergiebedarf:	KWh/(m <sup>2</sup> ·a)	W/(m <sup>2</sup> ·K)

Verschieblicher Anforderungswert für die inneren Klimazustände der Gebäudehülle:

W/(m <sup>2</sup> ·K)	W/(m <sup>2</sup> ·K)	W/(m <sup>2</sup> ·K)

**Vergleichswerte Endenergie**

7

---

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt 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 Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Wärme sind spezifische Werte nach der EiEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

---

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises      <sup>3</sup> sechsstellige Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 2 EiEV      nur bei Neubau  
<sup>5</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG      (EiEV) (Energieausweis, MPE, Markttransparenz)

Property ID: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

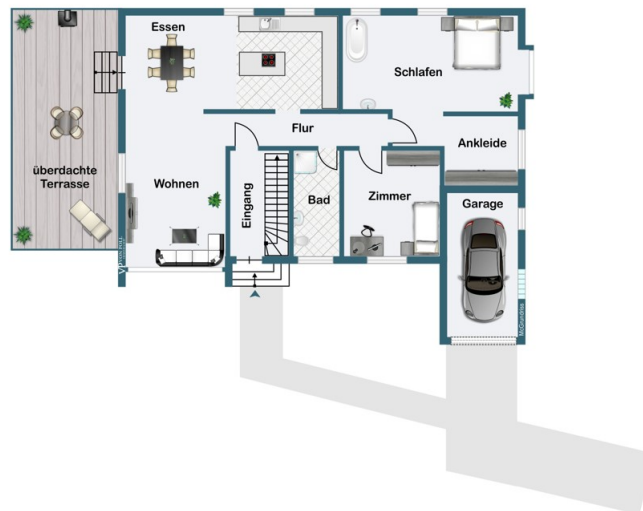
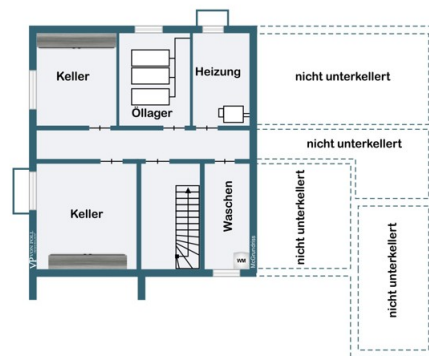
## The property

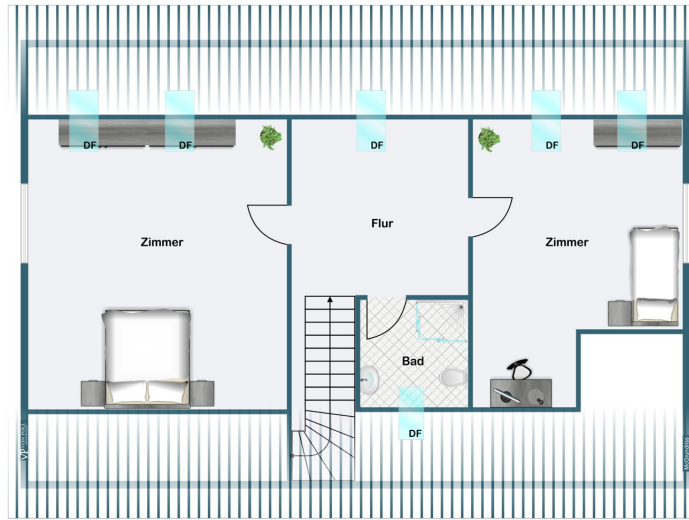




Property ID: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## A first impression

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 m<sup>2</sup> + ca. 64 m<sup>2</sup> wohnliche Nutzfläche | kinderfreundliche Lage | Garage Wir zeigen Ihnen heute eine Immobilie, die außergewöhnliches Wohnen in ruhiger Lage mit einem gelungenen Stilmix auf ca. 180 m<sup>2</sup> (davon ca. 64 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Property ID: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Details of amenities

Darauf dürfen Sie sich freuen

- Saniertes Einfamilienhaus
- Smarthome bereits eingebaut
- überdachter Eingangsbereich
- ca. 872 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche & ca. 64 m<sup>2</sup> 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 Eltertrakt
- 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

Property ID: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## All about the location

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.

Property ID: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2026.  
Endenergiebedarf beträgt 297.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Property ID: 23220054 - 33829 Borgholzhausen – Casum

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13 Halle (Westphalia)

E-Mail: [halle.westfalen@von-poll.com](mailto:halle.westfalen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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