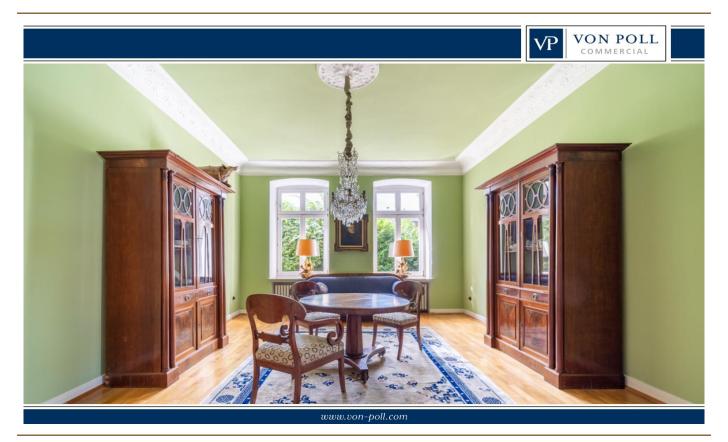


#### Borgholzhausen

# Perfekt für Generationen - großes Pfarrhaus auf traumhaftem Grundstück | Anno 1904 | Denkmalschutz

Número de propiedad: 25220035



PRECIO DE COMPRA: 549.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 236,55 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.051 m<sup>2</sup>



- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio



## De un vistazo

Número de propiedad	25220035	
Superficie habitable	ca. 236,55 m²	
Tipo de techo	Techo de media caña	
Habitaciones	9	
Baños	3	
Año de construcción	1904	
Tipo de aparcamiento	3 x Garaje	

Precio de compra	549.000 EUR	
Casa	Casa bifamiliar	
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises cuidado	
Estado de la propiedad		
Método de construcción		
Características	Terraza, WC para invitados	



# Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado	Legally not required
Fuente de energía	Gas	energético	





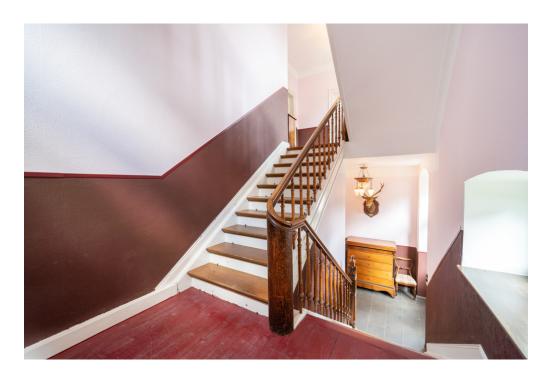












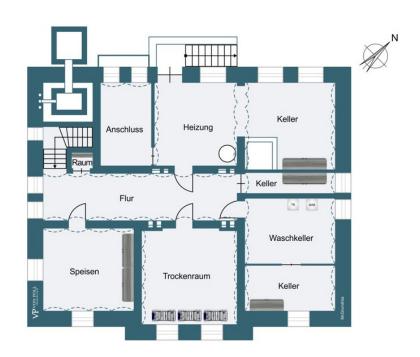




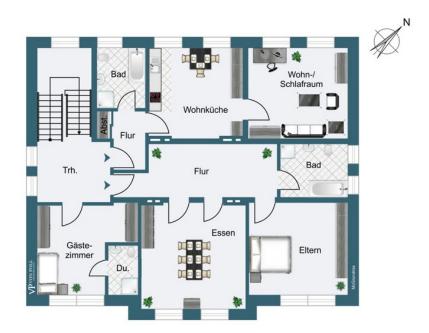


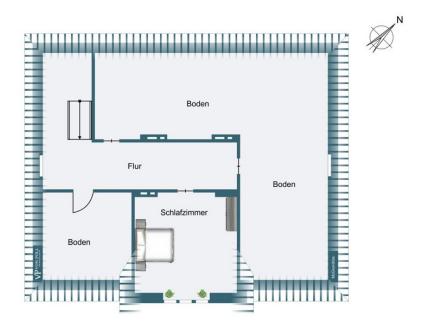


## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



## Una primera impresión

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von: Philipp Schremmer & Jan-Phillip Adam

Tel.: 05201 - 15 88 02 0

Perfekt für Generationen: großes Pfarrhaus auf einem märchenhaften Grundstück aus dem Jahr 1904 | Denkmalschutz

Tauchen Sie ein in dieses zauberhafte Refugium, das mit seinem historischen Charme und großem Potenzial für Ihre ganz persönlichen Wohnträume begeistert.

Die beiden Hauptgeschosse offenbaren auf rund 236 m² eine beeindruckende Raumhöhe von bis zu 3,70 Metern, kunstvoll gearbeitete Stuckdecken und lichtdurchflutete Zimmer, die in jedem Winkel Geschichten vergangener Zeiten flüstern. Hier verschmilzt patinierter Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort zu einem unverwechselbaren Ambiente.

Ein Dachgeschoss mit etwa 100 m² Ausbaureserve und luftigen Deckenhöhen bis vier Meter lädt dazu ein, Ihre eigenen Ideen unter dem historischen Dach zu verwirklichen. Eine Kellertreppe führt vom Hausgarten ins Grüne.

Das Kellergeschoss bietet mit seinem großzügigen Stauraum weiteren Platz für Ihre Schätze. Umrahmt von altem Baumbestand erstreckt sich das ca. 2.051 m² große, uneinsehbare Grundstück wie eine stille Oase inmitten der Stadt – perfekte Rückzugsmöglichkeit für sonnige Stunden auf der Terrasse oder die Gestaltung einer üppigen Gartenlandschaft.

Drei solide Fertiggaragen aus dem Jahr 1971 sowie weitere Außenstellplätze nehmen Ihren Fuhrpark auf.

Seien Sie gespannt darauf, diesem besonderen Juwel mit Ihrer ganz persönlichen Handschrift neues Leben einzuhauchen!

Wir bitten um Verständnis, dass wir Ihre Anfrage nur schriftlich mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeiten. Eine Besichtigung findet im Interesse aller Parteien ausschließlich nach Vorlage einer aktuellen Finanzierungsbestätigung statt – gern stellen wir auf Wunsch den Kontakt zu unseren Kollegen von der VON POLL FINANCE her.



### Detalles de los servicios

#### **AUF EINEN BLICK**

Lage: ruhige, kinderfreundliche Wohnstraße im Zentrum von Borgholzhausen

Grundstück: ca. 2.051 m², nicht einsehbar, alter Baumbestand

Wohnfläche: ca. 236,55 m² auf EG, OG, plus zusätzlich ca. 100 m² 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 m² 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.



## Todo sobre la ubicación

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.



## Otros datos

#### **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.



## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Philipp Schremmer

Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)

Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com