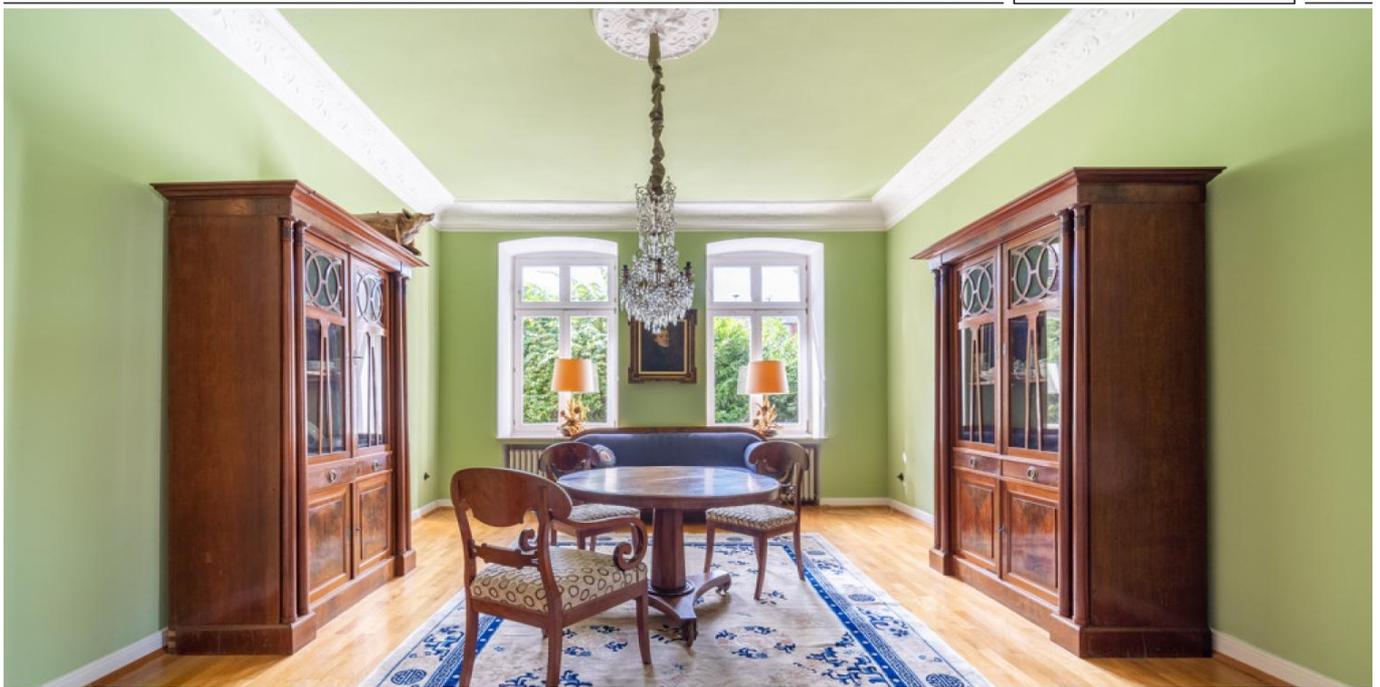


Borgholzhausen

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

CODE DU BIEN: 25220035



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

PRIX D'ACHAT: 549.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 236,55 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.051 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

- 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: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25220035
Surface habitable	ca. 236,55 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	9
Salles de bains	3
Année de construction	1904
Place de stationnement	3 x Garage

Prix d'achat	549.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités

CODE DU BIEN: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

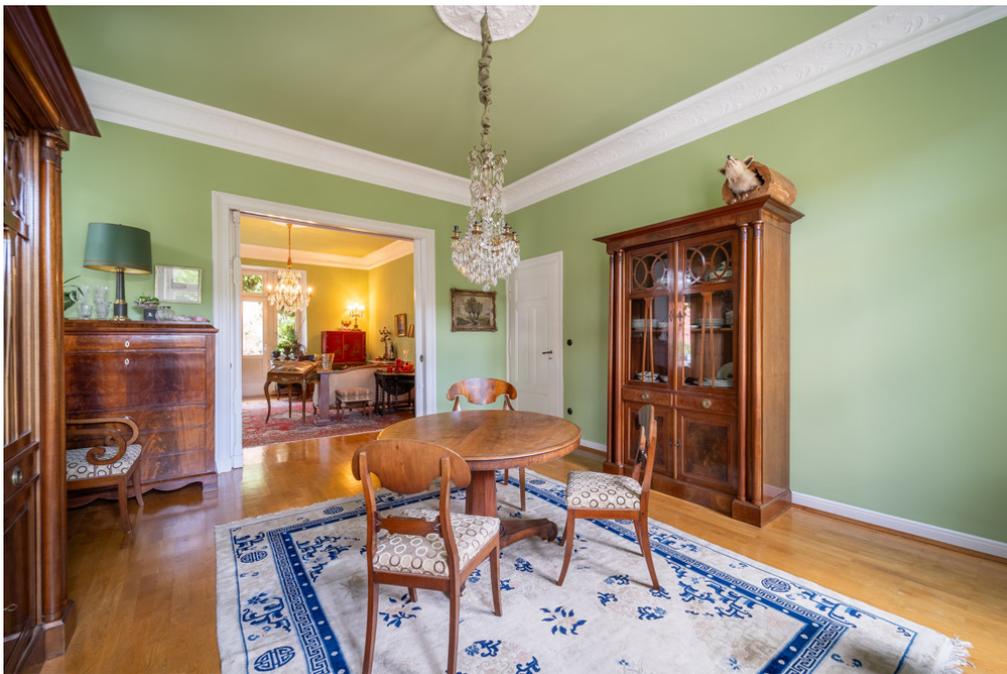
CODE DU BIEN: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## La propriété



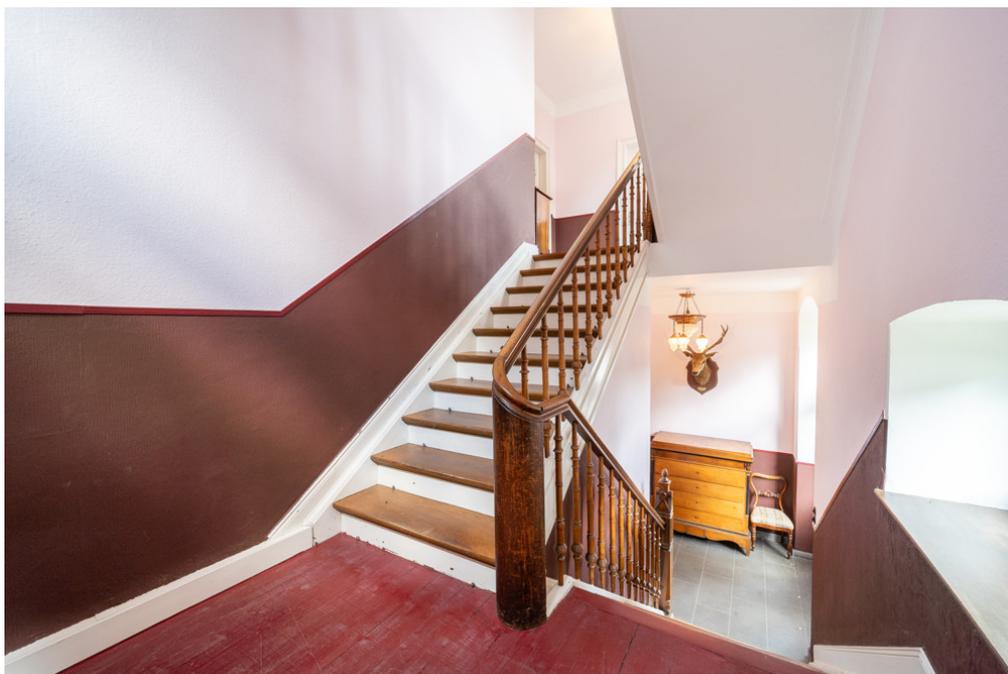
CODE DU BIEN: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## La propriété



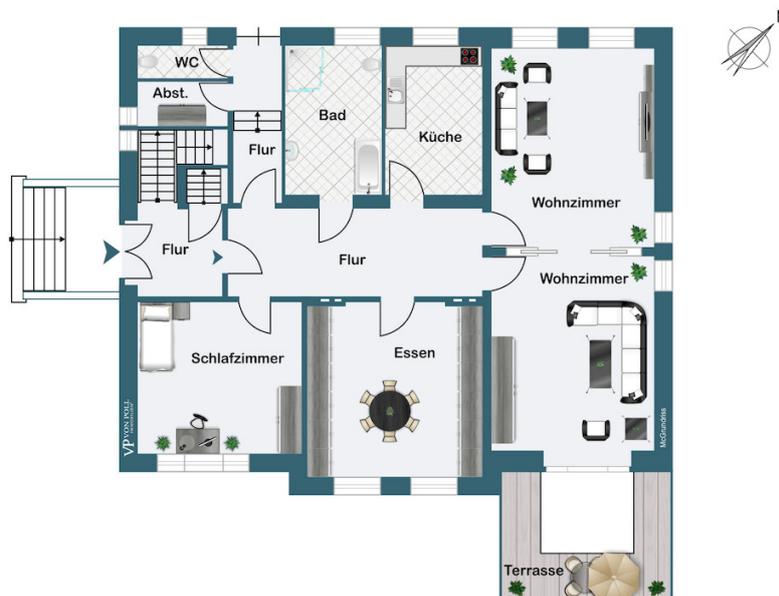
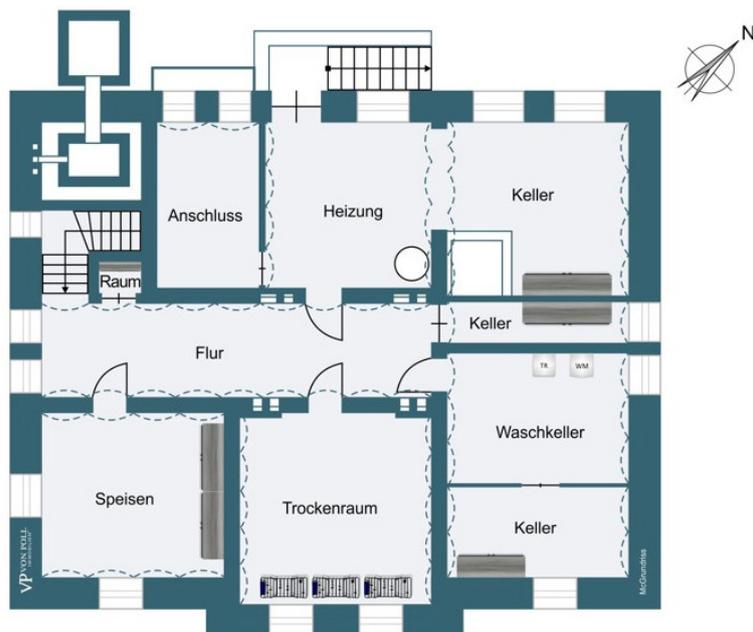
CODE DU BIEN: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

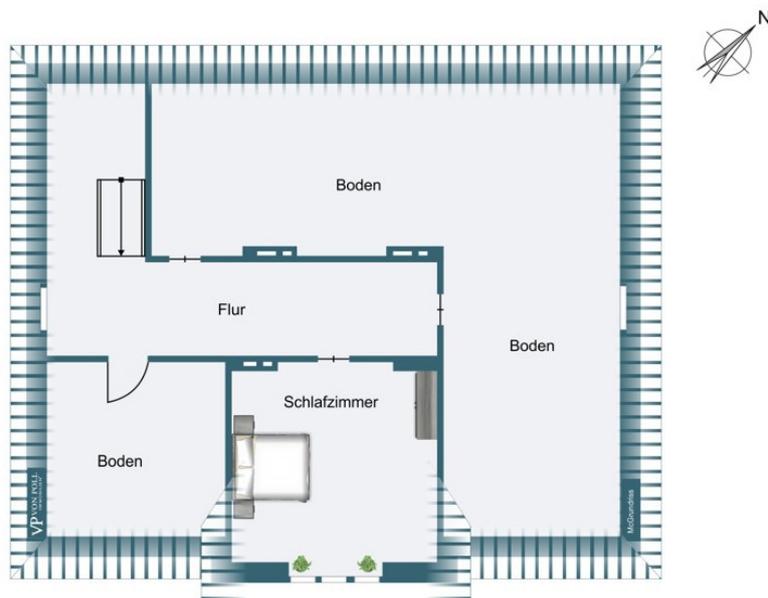
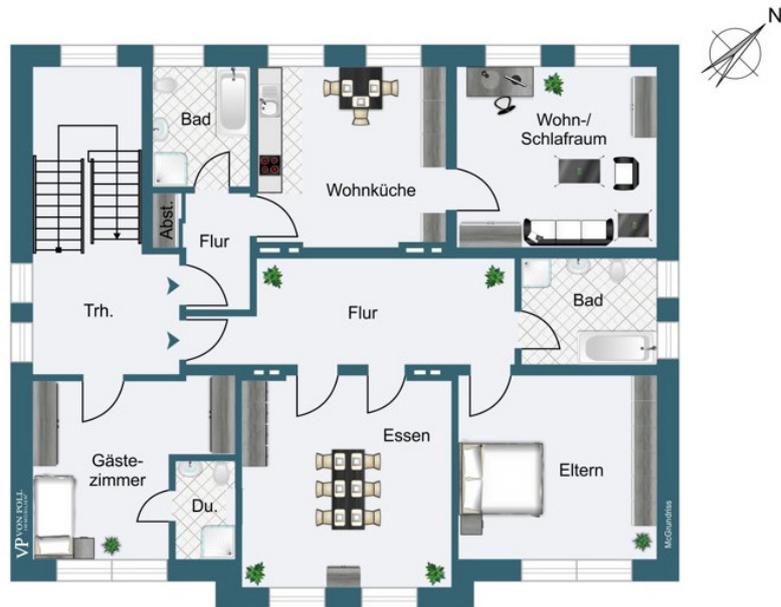
## La propriété



CODE DU BIEN: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## 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: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## Une première impression

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 25220035 - 33829 Borgholzhausen**

## Détails des commodités

### 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 Wohnebenen, 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.

**CODE DU BIEN: 25220035 - 33829 Borgholzhausen**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## Plus d'informations

### 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: 25220035 - 33829 Borgholzhausen

## Contact

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

Philipp Schremmer

---

Ravensberger Straße 13, 33790 Halle (Westf.)

Tel.: +49 5201 - 15 88 02 0

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

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

---

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