



**Jäkel Immobilien**

Beratung · Vermietung · Verkauf

EXPOSÉ

# Verkauft! Exklusives Einfamilienhaus vor den Toren Bielefelds!



## ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus

Adresse: 33829 Borgholzhausen

Baujahr: 2013

Zimmerzahl: 9

Wohnfläche (ca.): 323,06 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche (ca.): 1.107 m<sup>2</sup>

Garage / Stellplatz: ja

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Erdwärme

**Kaufpreis**  
**€ 559.000,-**

**Jäkel Immobilien e.K.**

Bokeler Berg 11a - 33659 Bielefeld - Tel.: 0521 / 93846974  
info@jaekel-immobilien.de - www.jaekel-immobilien.de

- > Einfamilienhaus
- > Borgholzhausen
- > 9 Zimmer

- > 323,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2412



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	33829 Borgholzhausen
Baujahr	2013
Zimmerzahl	9
Wohnfläche (ca.)	323,06 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	1.107 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	559.000,- €
Garage / Stellplatz	ja
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Endenergiebedarf	20 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	2013
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Heizung	Zentralheizung
Befuerung	Erdwärme
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	Nach Vereinbarung
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

## Objektbeschreibung:

Verwirklichen Sie sich Ihren Traum von einem exklusiven Einfamilienhaus mit ca. 323,06m<sup>2</sup> Wohnfläche, welches im Jahr 2013 durch den Komplettumbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes entstanden ist.

Landlust trifft hier auf Moderne und dieses besondere Angebot vereint den Wunsch nach ländlicher Idylle und modernem Wohnen perfekt!

Die Eigentümer haben viel Wert auf ein exklusives und hochwertiges Wohnambiente gelegt und diesen Eindruck nehmen Sie beim Betreten der Immobilie direkt wahr.

Großzügigkeit ist eines der Attribute dieser Immobilie und großzügig verteilen sich die Räumlichkeiten vom Eingangsbereich her.

Zentraler Bereich im Erdgeschoss ist das ca. 58m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer. Hier haben Sie ausreichend Platz, eine gemütliche Wohnlandschaft zu gestalten. Ein Holzofen sorgt für eine gemütliche Stimmung und wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit. Vom

Wohnzimmer haben Sie Zugang zu Ihrem Garten mit Westausrichtung, Fernblick in landschaftliche Idylle inklusive.

Angrenzend an Ihr Esszimmer befindet sich die Küche, die wiederum an den Hauswirtschaftsraum und die Doppelgarage angrenzt. Sie gelangen also trockenen Fußes in Ihre neuen eigenen vier Wände.

Die moderne Einbauküche, mit Kochinsel und elektrischen Geräten ist im Angebotspreis selbstverständlich inklusive.

Vom Flurbereich verteilen sich die weiteren Räumlichkeiten.

Das Gäste-WC ist mit einer Dusche ausgestattet. Bei einem "normalen" Einfamilienhaus würde man von dem Hauptbad sprechen, aber dieses erwartet Sie im Obergeschoss des Hauses. Ursprünglich wurde im Erdgeschoss sogar ein weiteres Badezimmer geplant. Weil aber das Hauptbad im Obergeschoss und das Gäste-WC mit Dusche ausreichend sind, befindet sich in diesem Raum das "Katzenhotel" des Hauses mit eigenem Eingang (Katzentür). Über die zukünftige Nutzung entscheiden Sie! Die Anschlüsse für ein "drittes" Badezimmer sind vorhanden.

Abgerundet wird das Erdgeschoss, welches über eine Wohnfläche von insgesamt ca. 178,94m<sup>2</sup>...

## Ausstattung:

...verfügt durch das Arbeitszimmer und einen Abstellraum.

Über das Treppenhaus mit Edelstahlgeländer betreten Sie das Obergeschoss des Hauses, wo Ihnen der selbstverständlich ebenfalls sehr großzügige Flurbereich den Weg in die weiteren Räumlichkeiten weist.

Zur Verfügung stehen insgesamt vier großzügige Schlafzimmer, ein Abstellraum und das eingangs bereits erwähnte Hauptbadezimmer des Hauses, welches keine Wünsche offen lässt. Perfekt integriert ist die eingelassene Badewanne und die ebenerdige Dusche.

Insgesamt verfügt das Obergeschoss über eine Wohnfläche von ca. 144,12m<sup>2</sup>.

Das Haus ist nicht unterkellert. Die Bodenräume des Hauses und der Doppelgarage, die Abstellräume sowie der Hauswirtschaftsraum bieten aber genügend Abstellfläche.

Optional wurde außerdem vorgeplant, den Bodenraum der Garage an das Wohnhaus zu integrieren und so weiteren Wohnraum zu schaffen.

Abgerundet wird dieses besondere Angebot durch eine sich auf dem Grundstück befindliche "kleine" Scheune, wo Sie z.B. das Kaminholz oder die Gartengeräte bestens lagern können!

- > Einfamilienhaus
- > Borgholzhausen
- > 9 Zimmer

- > 323,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2412



Ausstattung (ein kleiner Auszug):

- +Passivhaus (KFW 20)
- +Erdwarmeheizung
- +Fassadendämmung
- +Kontrollierte Belufung
- +Dreifachverglasung mit Kunststoffrahmen
- +Fußbodenheizung
- +Schnelles Internet mit Glasfaser und DSL
- +Elektrische Rollläden
- +Bodenbeläge = Fliese, Vinyl, Teppich, Laminat
- +Kaminofen

## Lagebeschreibung:

Vor den Toren Bielefelds!

Idyllisch gelegen präsentiert sich die Immobilie im Borgholzhausener Ortsteil Holtfeld, welcher direkt an der Stadtgrenze zu Halle (Westf.) gelegen ist.

Durch den inzwischen fertiggestellten Ausbau der A33 liegt die Immobilie im direkten Einzugsgebiet von Bielefeld und Osnabrück. Nach Bielefeld sind Sie mit dem PKW ca. 20 Minuten, nach Osnabrück ca. 25 Minuten unterwegs.

Die Anbindung an die Großstädte Bielefeld und Osnabrück darf also als sehr gut beschrieben werden.

Trotzdem brauchen Sie nicht auf die typische ländliche Idylle verzichten und können Felder, Wiesen sowie einen wunderschönen Fernblick genießen!

## Sonstiges:

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns über Ihre Anfrage!

Sie benötigen Hilfe und Unterstützung bei der Finanzierungsberatung? Auch hier beraten wir Sie gerne!

Das Angebot ist freibleibend. Alle Angaben beruhen auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Zwischenverkauf vorbehalten.

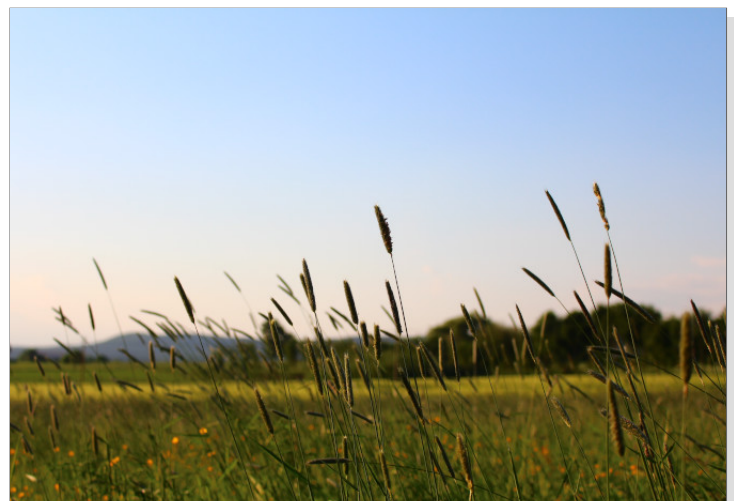
## Objektbilder:



Hausansicht



Hausansicht



Ländliche Idylle

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Borgholzhausen
- > 9 Zimmer

- > 323,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2412



Eingangsbereich



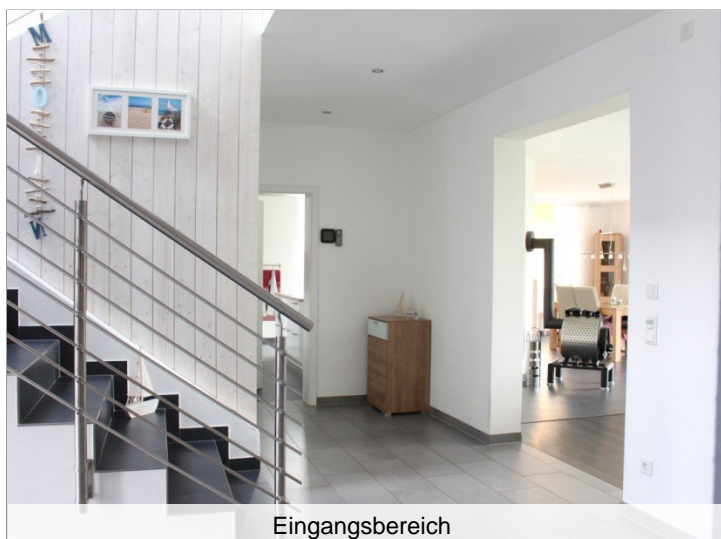
Wohnzimmer



Eingangsbereich



Wohn und Esszimmer



Eingangsbereich



Esszimmer mit angrenzender Küche

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Borgholzhausen
- > 9 Zimmer

- > 323,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2412



Küche



Badezimmer



Küche



...mit großer Dusche



Flur Obergeschoss



Elternschlafzimmer

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Borgholzhausen
- > 9 Zimmer

- > 323,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2412



Ansicht eines Kinderzimmers



Gäste WC



Küche



...mit Dusche

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Borgholzhausen
- > 9 Zimmer

- > 323,06 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 2412



Flur Obergeschoss



...und eingelassener Badewanne



Badezimmer

