Herzebrock

Modernisiertes Familienhaus mit ca. 216 m² Wohnfläche, Traumgarten & Sauna

Objektnummer: 26220044a



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 216 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 803 m²

Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Auf einen Blick

Objektnummer	26220044a
Wohnfläche	ca. 216 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1954
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 13 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Auf einen Blick: Energiedaten

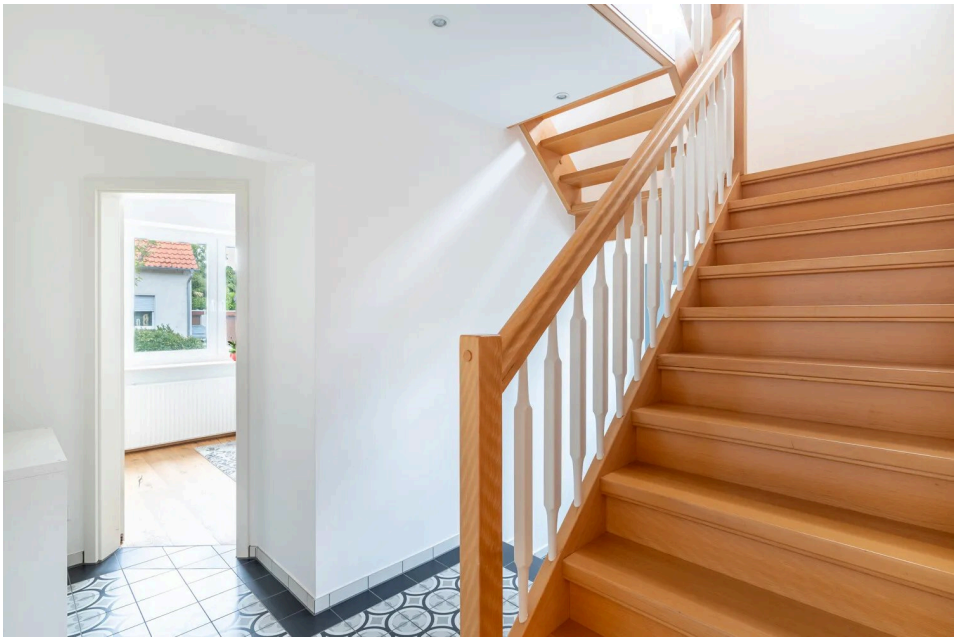
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	08.08.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	90 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1954

Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Die Immobilie

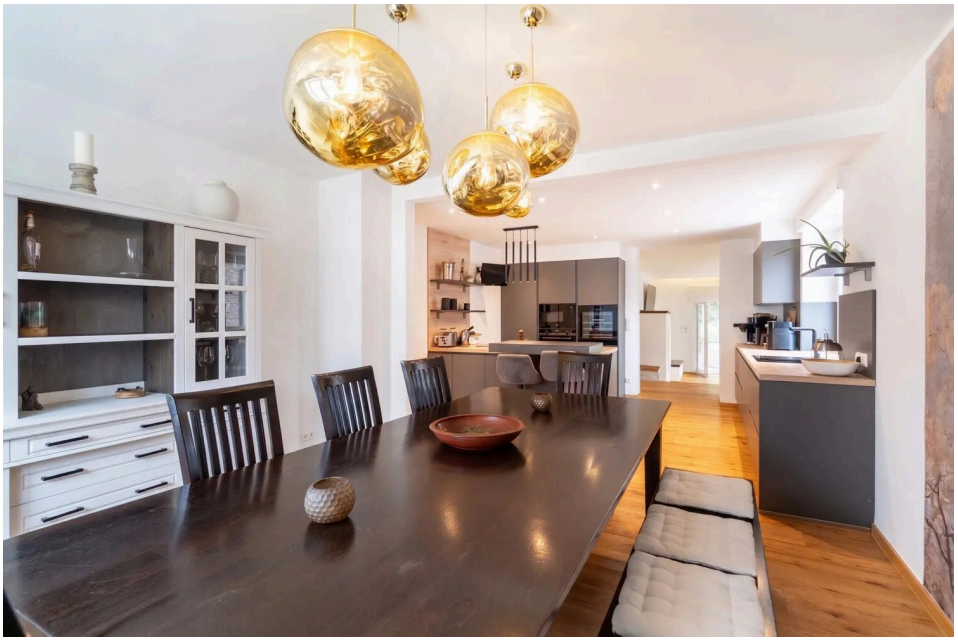




Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Die Immobilie





Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

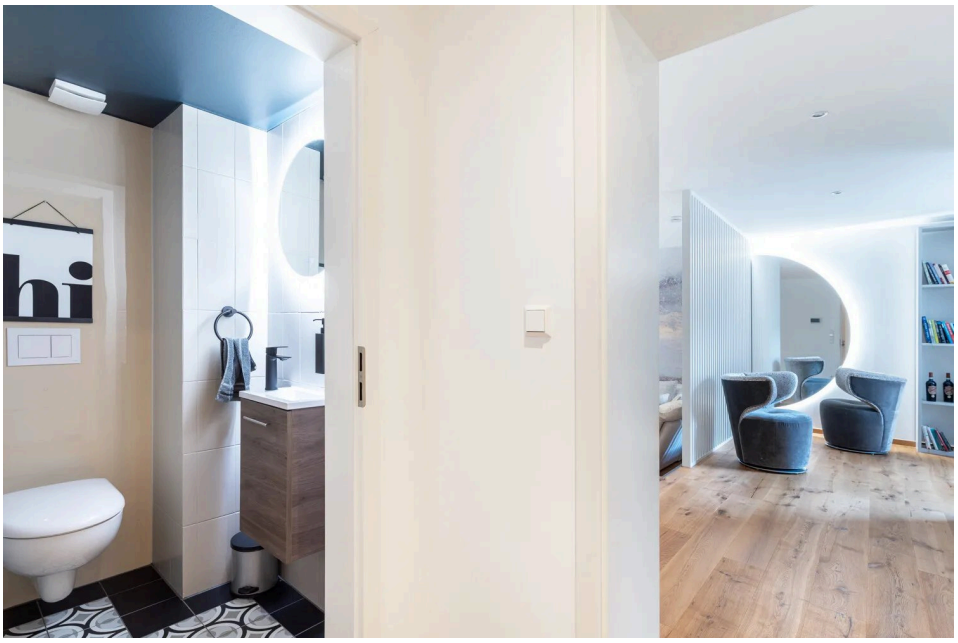
Die Immobilie

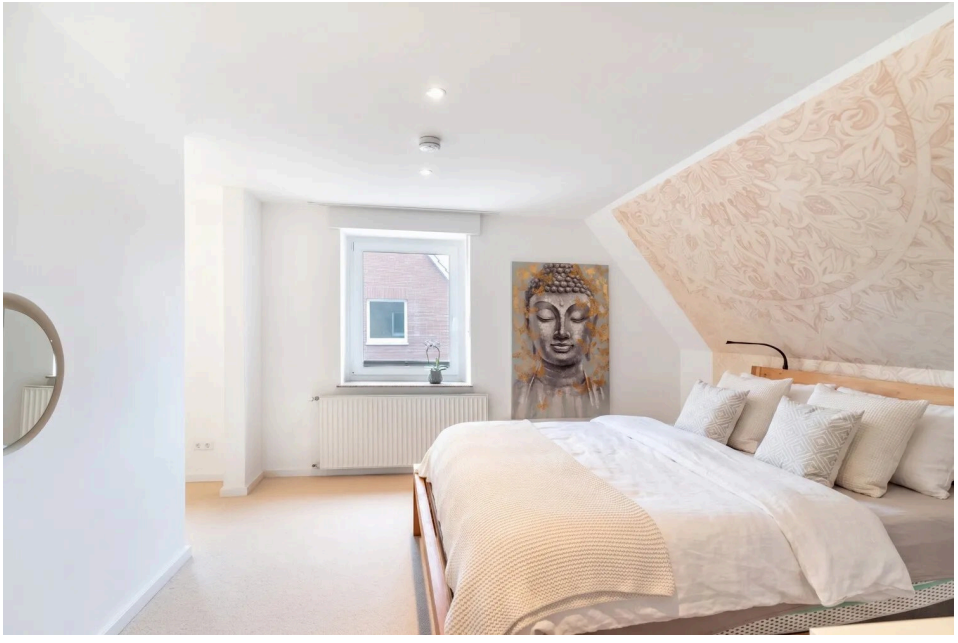




Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Die Immobilie





Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Die Immobilie





Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Die Immobilie





Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Die Immobilie





Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Die Immobilie





Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Die Immobilie

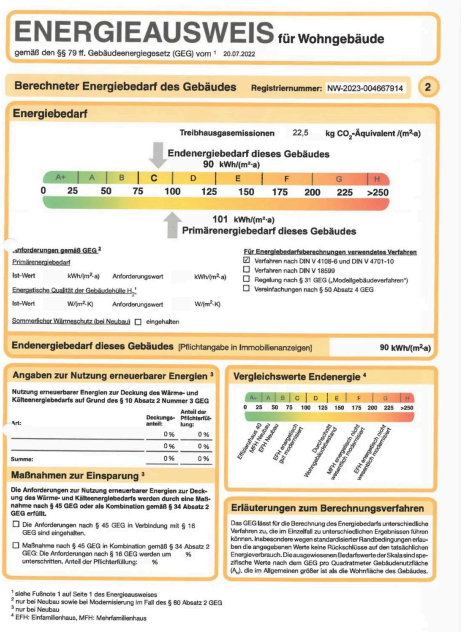




Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Die Immobilie





ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom [1] 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2023-004667914 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 22,5 kg CO_2-Äquivalent /(m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
90 kWh/(m²a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

101 kWh/(m²a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [2]
Primärenergiebedarf
Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'
Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren
☑ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 90 kWh/(m²a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien [3]

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	0 %	0 %
	0 %	0 %
Summe:	0 %	0 %

Maßnahmen zur Einsparung [3]

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie [4]

A+ | A | B | G | D | E | F | G | H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Energetischer Mindeststandard EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnittlicher Wohngebäudebestand
MFH energetisch gut modernisiert
EFH durchschnittlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

[1] siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
[2] nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
[3] nur bei Neubau
[4] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

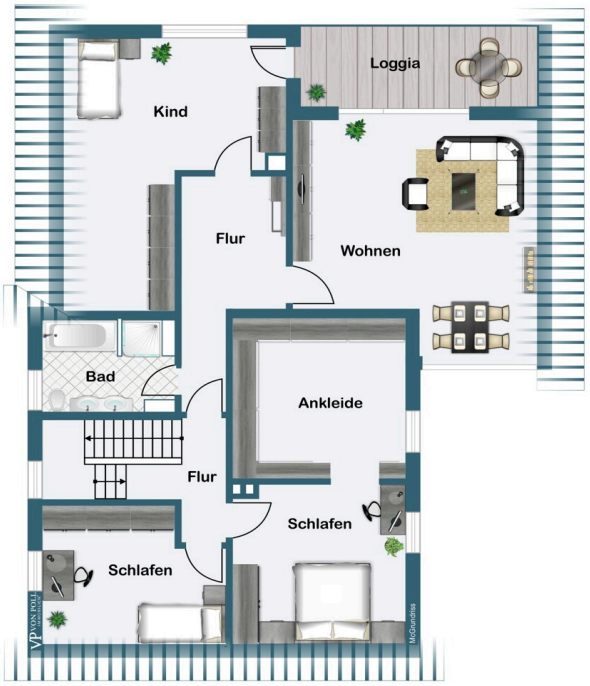
Die Immobilie

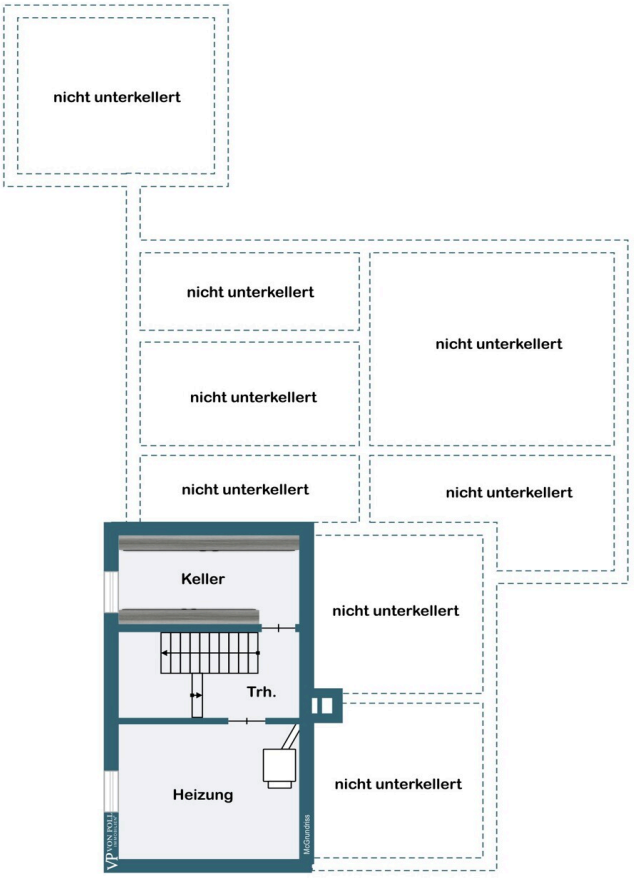


Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Grundrisse




Loggia
Kind
Flur
Wohnen
Bad
Ankleide
Flur
Schlafen
Schlafen



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Julian Daut & Laura Stolke
Telefon: 05241 - 211 99 90

Modernisiertes Familienhaus mit ca. 216 m² Wohnfläche, Traumgarten & Sauna

Stellen Sie sich ein Haus vor, in das Sie nicht erst nach langem Renovieren, Planen und Organisieren einziehen müssen, sondern eines, in dem Sie sofort ankommen können. Die Arbeit ist bereits getan – Sie dürfen sich auf das konzentrieren, was aus einer Immobilie ein Zuhause macht: das Leben darin. Genau so präsentiert sich dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus in einer gewachsenen, kinderfreundlichen Wohnlage von Herzebrock. Hier verbinden sich Großzügigkeit, Wohnkomfort und eine Atmosphäre, in der sich Familien vom ersten Moment an zuhause fühlen.

Auf einem rund 803 m² großen Grundstück erwartet Sie ein massiv gebautes Haus aus dem Jahr 1954, das im Jahr 2025 umfassend modernisiert und teilsaniert wurde. Mit etwa 216 m² Wohnfläche, 7 Zimmern, 4 Schlafzimmern, 2 Badezimmer, 1 Gäste-WC sowie Balkon und Terrasse bietet diese Immobilie viel Raum für Familienleben, Rückzug und flexible Nutzung. Ob Homeoffice, Kinderzimmer, Gästezimmer oder ein eigener Bereich für Hobbys und Ruhe - hier lassen sich unterschiedlichste Wohnideen harmonisch umsetzen.

Das Herz des Hauses ist der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche. Die topmoderne Küche mit Küchentheke lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten, Gesprächen am Morgen und schönen Momenten im Alltag ein. Große Fenster sorgen für viel Licht und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre. Der direkte Zugang in den Garten verbindet Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise und macht das Wohnen besonders lebendig. Der Wohnbereich ist mit Parkett ausgestattet und strahlt Wärme, Qualität und Behaglichkeit aus. Ein Specksteinofen ergänzt das wohnliche Ambiente und sorgt an kühleren Tagen für eine besonders behagliche Stimmung.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen außerdem ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein zusätzlicher Abstell- und Vorratsraum zur Verfügung. Diese praktische Raumaufteilung macht den Alltag angenehm organisiert und bietet genau die Nutzflächen, die in einem Familienhaus wirklich geschätzt werden.

Eine Echtholztreppe führt in das Obergeschoss, hier finden sich vier weitere Zimmer, eines davon wird als Schlafzimmer mit Ankleidezimmer genutzt, zwei weitere Zimmer verfügen über einen Zugang zum Balkon, und eines könnte Ihr neues Gästezimmer

sein. Das moderne Badezimmer komplettiert die Etage. Hier wurden ebenfalls bereits moderne Akzente gesetzt: Der Bodenbelag ist hochwertig ausgeführt. Damit entstehen im Obergeschoss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Schlafen, Arbeiten, Ankleide oder Gäste.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Der liebevoll angelegte Garten ist ein echtes Highlight und bietet mit seinen harmonisch organisch gestalteten Pflasterwegen, der überdachten Terrasse und dem vielen Platz ein Umfeld, das zum Spielen, Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Kinder unbeschwert toben, während Erwachsene die Ruhe genießen oder mit Familie und Freunden schöne Stunden im Freien verbringen. Der Garten fügt sich stimmig in das Gesamtbild des Hauses ein und unterstreicht den besonderen Wohlfühlcharakter dieser Immobilie.

Praktische Vorzüge sind ebenfalls vorhanden. Das Haus verfügt über zwei Garagen mit elektrischen Toren, ist teilweise unterkellert und bereits mit Glasfaser ausgestattet. Die massive Bauweise und die im Jahr 2025 durchgeführten Modernisierungen bilden eine solide Basis mit zeitgemäßem Wohnkomfort.
Der Spitzboden kann je nach Bedarf als Stauraum genutzt oder möglicherweise weiter ausgebaut werden und eröffnet damit zusätzliches Potenzial.
Die auf dem Dach installierte Solarthermieanlage unterstützt die umweltfreundliche Warmwasserbereitung und trägt zur Reduzierung der Energiekosten bei.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als ein modernisiertes, familienfreundliches Zuhause mit viel Raum, einer klaren und alltagstauglichen Struktur sowie einer angenehm warmen Ausstrahlung. Wer ein Haus sucht, das nicht nur Platz bietet, sondern auch ein echtes Gefühl von Zuhause vermittelt, findet hier eine Immobilie mit Herz, Charakter und Zukunft.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich willkommen zu heißen und Ihnen die vielen Vorzüge dieses Hauses zu zeigen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten, einschließlich Anschrift und Telefonnummer, bearbeiten können. Besichtigungen sind nur mit vorliegender Finanzierungsbestätigung möglich. Bei Bedarf stellen wir gerne den Kontakt zu VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Ausstattung und Details

FÜR SIE AUF EINEN BLICK zusammengefasst
Viel Platz für Familie, Alltag und schöne Momente in Herzebrock
•umfangreiche Modernisierungen im Jahr 2025
•Baujahr 1954
•ca. 216 m² Wohnfläche
•ca. 803 m² Grundstücksfläche
•massive Bauweise
•7 Zimmer insgesamt
•4 Schlafzimmer
•2 Badezimmer
•1 Gäste-WC
•großzügiger Küchen-Essbereich mit angrenzendem Wohnzimmer und Außenzugang
•moderne Einbauküche mit Küchentheke
• elektrische Rollläden im Erdgeschoss
• Türkommunikationsstation mit Video im Erd- und Dachgeschoss
•lichtdurchflutete Wohnräume
•Specksteinofen im Wohnzimmer
•überdachte Terrasse & elektrische Markise
• Außensauna mit Außendusche
•Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss für Waschmaschine und Trockner
•zusätzlicher Abstell- und Vorratsraum im Erdgeschoss
•Parkettboden in den Wohnbereichen, im Flur und im Homeoffice des Erdgeschosses
•hochwertiger Vinylboden im Obergeschoss
•Echtholztreppe ins Obergeschoss
•1 Balkon
•liebevoll angelegter Garten mit harmonisch gestalteten Pflasterwegen und LED-Bodenspots
•teilweise unterkellert
•Spitzboden als Stauraum nutzbar, ggf. mit weiterem Ausbaupotenzial
•2 Garagen mit elektrischen Garagentoren
• gesamtes Grundstück neu umzäunt
• neue Elektroverteilung + Leitungen in 2025
• Elektrische Toranlage
• Solarthermie auf dem Dach
•Glasfaseranschluss vorhanden
•neue Bodenbeläge, Innenausbau und Malerarbeiten in 2025
•sofort bezugsbereit
•familienfreundliche Raumaufteilung
•ideal für Familien / Wohnen und Arbeiten unter einem Dach
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.

Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Alles zum Standort

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz wurde am 1. Januar 1970 im Zuge der kommunalen Gebietsreform aus den zwei ehemals selbsständigen Gemeinden Herzebrock und Clarholz gebildet.

Der historische Ursprung reicht weit zurück: Herzebrock wir erstmalig im Jahre 860 genannt bei der Gründung eines Kanonissenstifts. Clarholz geht zurück auf die Gründung eines Prämonstratenserklosters im Jahre 1133. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts war die Gemeinde fast ausschließlich landwirtschaftlich strukturiert.

Das änderte sich mit dem Bau der Verbindungsstraße zwischen Münster und Paderborn, der heutigen Bundesstraße 64, und der Eisenbahnlinie Münster-Wiedenbrück.

Gewerbe und Industrie gewannen dadurch zunehmend an Bedeutung und brachten für die Bevölkerung günstigere Lebensbedingungen. Heute leben in Herzebrock-Clarholz ca. 16.500 Menschen.

Das Zentrum von Herzebrock mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Den Bahnhof erreichen Sie in ca. 3 Minuten mit dem PKW oder in ca. 10 Minuten zu Fuß haben Anbindung nach Warendorf, Münster, Bielefeld, Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh.

Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26220044a - 33442 Herzebrock

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com