Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

Charakter, Historie & viel Platz auf ca. 456 m² Grundstück - eine echte Herzensangelegenheit

Objektnummer: 26220061



KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214.71 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 456 m²

Objektnummer: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

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

Objektnummer: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

Auf einen Blick

Objektnummer	26220061
Wohnfläche	ca. 214.71 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1841

Kaufpreis	369.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1990
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

Die Immobilie

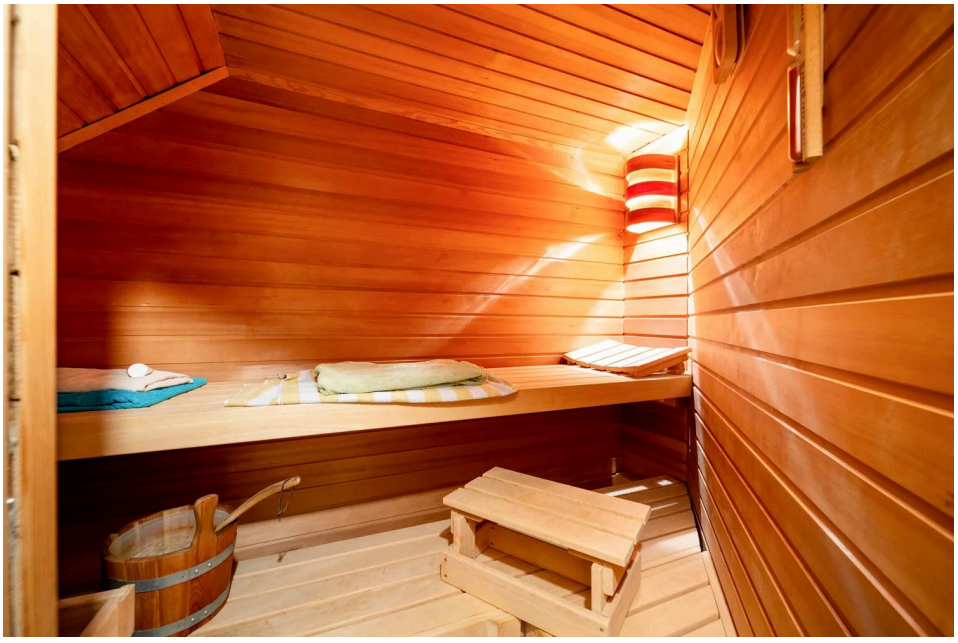




Objektnummer: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

Die Immobilie





Objektnummer: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

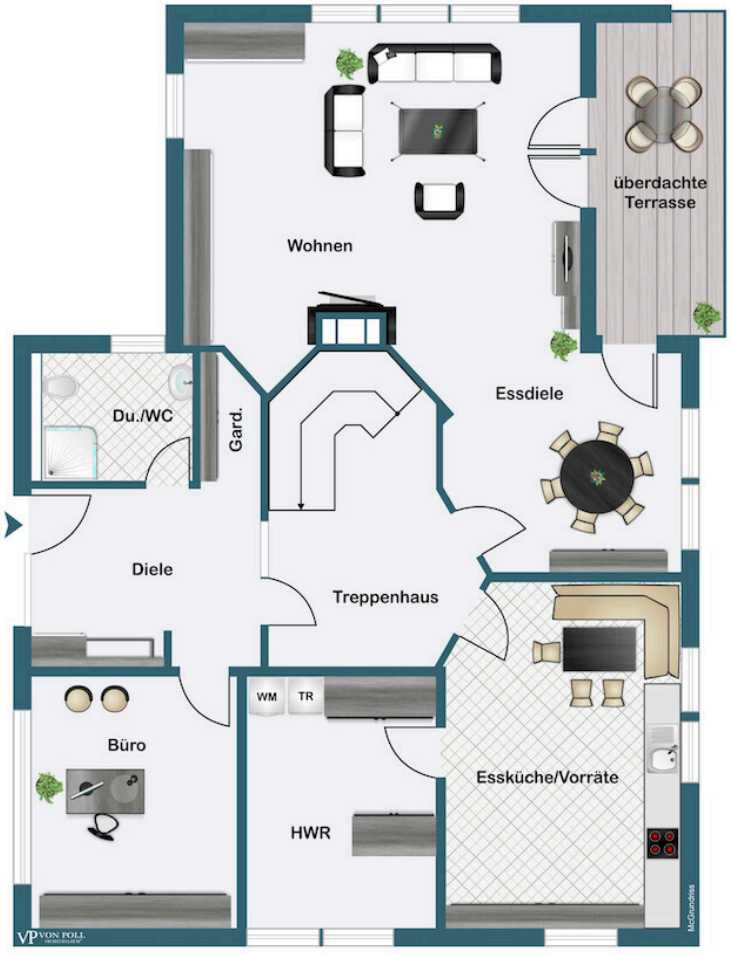
Die Immobilie

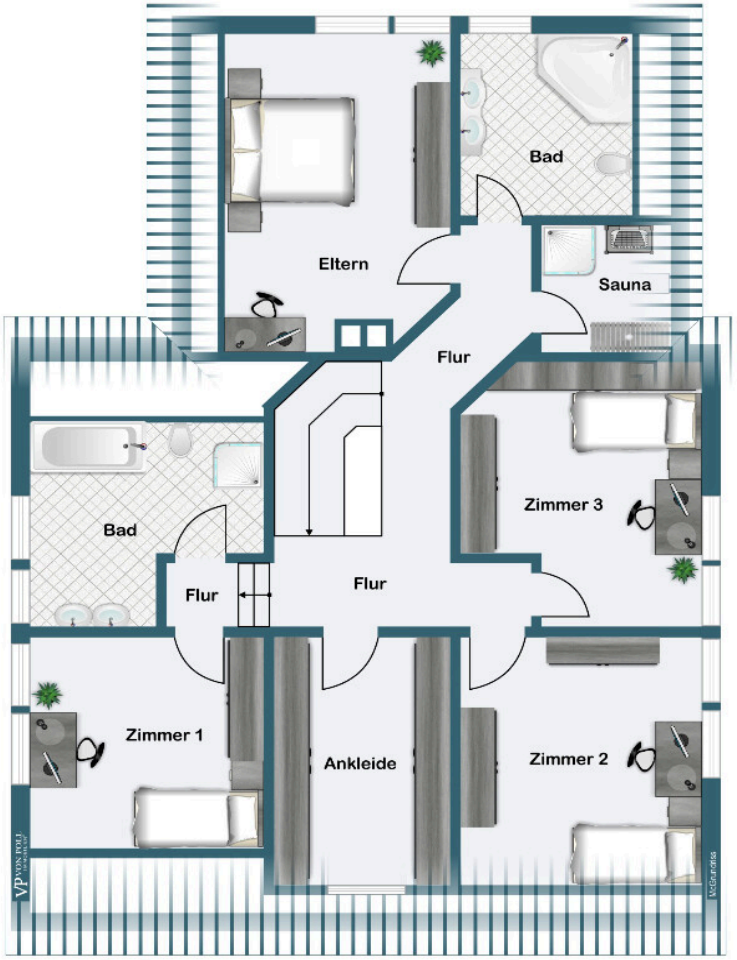




Objektnummer: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

Grundrisse





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: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:
Philipp Schremmer & Laura Stolke
Telefon: 05241 - 21 19 99 0

Charakter, Historie & viel Platz auf ca. 456 m² Grundstück - eine echte Herzensangelegenheit

Manchmal begegnet man Häusern, die nicht nur aus Steinen gebaut sind, sondern eine eigene Seele besitzen. Im Jahr 1841 als traditionelle Scheune errichtet, erzählt diese Immobilie eine beeindruckende Geschichte über Jahrhunderte hinweg.

Mit der aufwendigen Umgestaltung und Sanierung im Jahr 1990 wandelte sich das historische Gebäude mit ca. 215 m² Wohnfläche und 7 Zimmern in ein außergewöhnliches Wohndomizil. Die denkmalgeschützte Fassade bewahrt den unverwechselbaren, stolzen Charme vergangener Tage.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein geräumiger Dielenbereich mit viel Platz für Ihre Garderobe. Die Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sorgt für ein gleichmäßiges Raumklima.
Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Der Kamin spendet an kühleren Tagen angenehme Wärme und schafft eine behagliche Atmosphäre. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten.
Ein zusätzliches Zimmer auf dieser Ebene lässt sich flexibel nutzen – ideal als Home-Office, Gästezimmer oder Bereich für Jugendliche.
Ergänzt wird die Etage durch ein praktisches Gästebad mit integrierter Dusche sowie die voll ausgestattete Einbauküche samt Elektrogeräten und direkt angeschlossenem Vorratsraum.

Das Dachgeschoss bietet Platz für die ganze Familie:
Es umfasst ein Elternschlafzimmer, eine praktische Ankleide sowie zwei vollwertige Kinderzimmer. Zwei Badezimmer sorgen für maximale Flexibilität im Alltag. Ein zusätzliches Plus an Lebensqualität bietet die verbaute Sauna für erholsame Stunden im eigenen Zuhause
Zusätzliches Potenzial bietet die wohnliche Nutzfläche im ausgebauten Spitzboden.

Das ca. 456 m² große Grundstück ist überschaubar und pflegeleicht angelegt.
Die Terrasse ist mit einer Markise ausgestattet und bietet Schutz an sonnigen Tagen.
Im Garten stehen Ihnen eine Unterstellmöglichkeit für Geräte sowie ein separates Garten-WC zur Verfügung.
Für die einfache Bewässerung sorgt ein eigener Brunnen.

Sehr praktisch im Alltag: Neben der Haustür gibt es einen separaten Zugang direkt in den Garten.

Altes Fachwerk, neues Glück - bereit für Ihr neues Kapitel?

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der TELEFONNUMMER bearbeitet werden können.

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.

Objektnummer: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

Ausstattung und Details

Für Sie zusammengestellt: ALLES AUF EINEN BLICK
- Ursprüngliche Errichtung als Scheune: 1841
- Umbau und Sanierung zum Wohnhaus: 1990
- Denkmalschutz bezogen auf die Fassade
- Grundstück: ca. 456 m²
- Wohnfläche: ca. 215 m²
- Zimmer: 7
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Dielenbereich mit viel Platz für Ihre Garderobe
- Weiteres Zimmer im Erdgeschoss - Gästezimmer, HomeOffice, Jugendzimmer
- Einbauküche inklusive E-Geräten und Zugang zum Vorratsraum
- Gästebad mit Dusche - insgesamt 3 Badezimmer
- Eingebaute Sauna im DG
- Wohn- und Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse
- Terrasse mit Markise
- Gartenbereich mit Unterstellmöglichkeit und seperatem WC
- Separater Zugang in den Garten neben der Haustür
- zusätzlicher Brunnen für die Gartenbewässerung
- Wohnliche Nutzfläche im Spitzboden
- Teilunterkellert
- Gasheizung aus 1990 - Viessmann

Nach Rücksprache mit der Eigentümerin und dem zuständigen Bauamt liegen uns lediglich Unterlagen ab 1989 vor.
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: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

Alles zum Standort

Dieser Standort in Herzebrock-Clarholz verbindet das charmante Flair historischer Architektur mit einer hervorragenden infrastrukturellen Anbindung. Ein denkmalgeschütztes Fachwerkensemble wie dieses lebt von seiner unverwechselbaren Ausstrahlung und fügt sich ideal in das gewachsene, grüne Umfeld der Gemeinde ein.

Sämtliche Angebote für den täglichen Bedarf befinden sich in greifbarer Nähe direkt in Clarholz. Der Ortskern von Herzebrock ist nur etwa 1 bis 2 Kilometer entfernt und bietet eine vollumfängliche Nahversorgung. Neben etablierten Supermärkten, Bäckereien, Baugewerben und lokalen Fachgeschäften stehen Ihnen hier auch Postdienstleistungen, Apotheken sowie Filialen der Sparkasse und Volksbank zur Verfügung. Das gastronomische Angebot im Ort reicht von gemütlichen Cafés bis hin zu regionalen Restaurants.

Auch die Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur ist bestens ausgebaut. Mehrere Kindertagesstätten, die örtliche Grundschule sowie die Gesamtschule liegen jeweils nur wenige Minuten entfernt im Gemeindegebiet. Weiterführende Schulformen wie Gymnasien, Realschulen oder Berufskollegs sowie Hochschulstandorte stehen im angrenzenden Rheda-Wiedenbrück (ca. 7 km) und in Gütersloh bequem zur Auswahl.

Für eine gute Erreichbarkeit im regionalen Netz sorgt die hervorragende Straßenanbindung. Über die nahe B64 erreichen Sie umliegende Städte wie Gütersloh, Warendorf oder Paderborn auf direktem Weg. Die Autobahn A2 (Anschlussstelle Rheda-Wiedenbrück) ist in rund 10 Fahrminuten erreicht und garantiert eine schnelle Verbindung Richtung Hannover und Ruhrgebiet. Ergänzend befinden sich öffentliche E-Ladestationen und Tankstellen im direkten Umkreis von circa 1,5 Kilometern. Pendler und Reisende profitieren vom nahegelegenen Herzebrock Bahnhof (ca. 1,3 km / ca. 3 Fahrminuten), der mit regelmäßigen Zugverbindungen eine bequeme und staufreie Anbindung Richtung Münster und Bielefeld bietet.

Freizeit und Erholung beginnen direkt vor der Haustür:
Die idyllische Parklandschaft des Ostwestfalen-Lippe-Raums, die nahegelegenen Emsauen sowie die historischen Klostergärten im Ortsteil Clarholz laden zu Spaziergängen und Radtouren ein. Sportbegeisterten stehen lokale Vereine für Fußball, Tennis und Reiten, mehrere Fitnessstudios sowie das beliebte Waldfreibad Herzebrock (ca. 2 km) zur Verfügung. Kinos, Theater und erweiterte Kulturangebote runden das Freizeitangebot im nahen Umfeld ab.

Objektnummer: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

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: 26220061 - 33442 Herzebrock-Clarholz-Clarholz – Clarholz

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