

Warendorf

# Charmanter Altbau, 3 Wohneinheiten, wunderschöner Garten in Warendorf Stadt nahe Schulviertel

Objektnummer: 24264099



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

KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 271 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 694 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

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

Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Auf einen Blick

|              |                        |                            |   |
|--------------|------------------------|----------------------------|---|
| Objektnummer | 24264099               | Kaufpreis                  | 640.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 271 m <sup>2</sup> | Haus                       | Mehrfamilienhaus  |
| Dachform     | Walmdach               | Provision                  | Käuferprovision beträgt 4,17 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 11                     | Modernisierung / Sanierung | 2015  |
| Schlafzimmer | 9                      | Bauweise                   | Massiv  |
| Badezimmer   | 3                      | Nutzfläche                 | ca. 101 m <sup>2</sup>  |
| Baujahr      | 1925                   | Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung  |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz          |                            |   |

Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

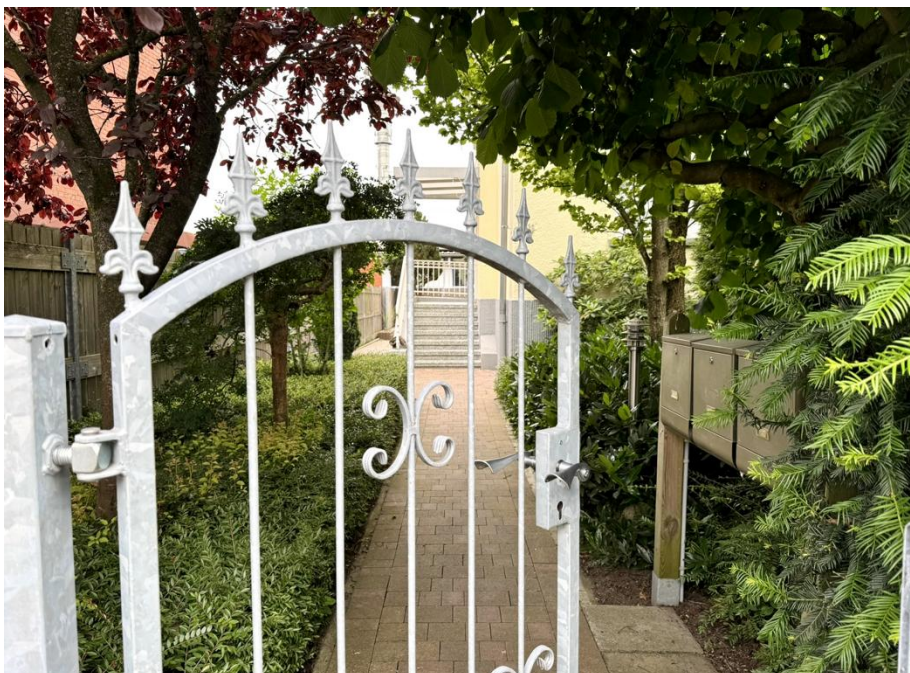
## Auf einen Blick: Energiedaten

|                              |                |                             |                             |
|------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                  | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF                      |
| Energieausweis<br>gültig bis | 09.02.2026     | Endenergiebedarf            | 184.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Befuerung                    | Öl             | Energie-<br>Effizienzklasse | F                           |



Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie

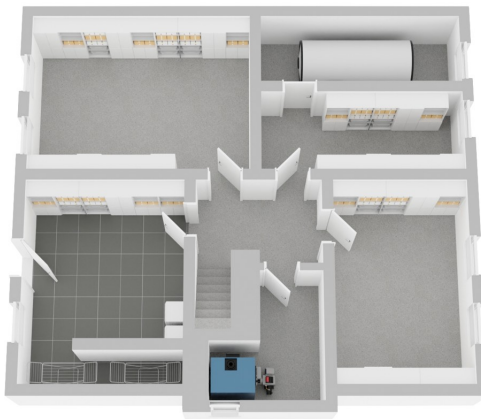




Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## 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: 24264099 - 48231 Warendorf

## Ein erster Eindruck

Dieses 3-Parteienhaus ist ein bezaubernder Altbau, der mit viel Liebe zum Detail renoviert wurde und modernen Komfort mit historischem Charme verbindet. Das Haus beeindruckt durch großzügige Wohnflächen und einen wunderschönen Garten. Der südwestliche Teil des Garten steht exklusiv der Erdgeschosswohnung zur Verfügung. Für die Mieter\*innen des ersten Obergeschosses ist eine Süd-Ost-Terrasse zum Verweilen und Entspannen im Angebot. Erdgeschoss: - Zimmer: 4 - Wohnfläche: ca. 105 m<sup>2</sup> - Süd-West Gartennutzung Die Erdgeschosswohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung. Die Doppelflügeltür zwischen Ess- und Wohnzimmer sorgt für eine elegante Verbindung der Räume und lässt viel Licht herein. Der direkte Zugang zum liebevoll gestalteten Garten macht diese Wohnung besonders attraktiv. Obergeschoss: - Zimmer: 4 - Wohnfläche: ca. 104 m<sup>2</sup> - Terrasse nach Süd-Osten Die Beletage bietet helle, freundliche Räume mit einer optimalen Raumaufteilung. Die Fenster im sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und bieten einen schönen Ausblick. Dachgeschoss: - Zimmer: 3 - Wohnfläche: ca. 62 m<sup>2</sup> Im Dachgeschoss beeindrucken die sichtbaren Dachbalken, die den Räumen ein gemütliches und einzigartiges Flair verleihen. Auch hier sind die Räume dank der Dachgaube und Dachfenster lichtdurchflutet und bieten ein modernes Wohngefühl. Untergeschoss: Das Gebäude ist voll unterkellert. Im Untergeschoss befindet sich ein praktischer Waschkeller, der allen Parteien zur Verfügung steht, sowie jeweils ein Abstellraum pro Wohnung. Dieses charmante Haus vereint historische Eleganz mit modernem Wohnkomfort und bietet in jeder der drei Wohnungen ein besonderes Wohngefühl. Ein ideales Zuhause für Liebhaber klassischer Architektur, die gleichzeitig Wert auf eine moderne Ausstattung legen.



Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Ausstattung und Details

- + Holzböden in allen Wohneinheiten
- + Historische Fliesen im Entree
- + Charaktervolles Treppenhaus mit passendem Holzgeländer
- + Helle, weiße Badezimmer in allen Einheiten
- + Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
- + Gegensprechanlage
- + Schmiedeeisernes Tor als imposanter Zugang zum Haus
- + Stiltüren mit Glaselementen oder Einfräsungen
- + Heizung erneuert im Jahr 2004
- + Dach saniert 2015, inklusive 15 cm Isolierung
- + Fenster im Dachgeschoss erneuert 2015; Fenster im Obergeschoss, Erdgeschoss und Treppenhaus größtenteils erneuert 2019

Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Alles zum Standort

Neben der Nähe zur Ems, einem besonderen Naturschutzgebiet, sind das Münsterland und insbesondere die Landschaft im Kreis Warendorf besonders reizvoll. Für die Region sowie für Gäste bieten die Gastfreundschaft und die westfälische Gemütlichkeit, die gut erhaltenen historischen Gebäude, idyllischen Reit- und Radwege durch die Natur um Warendorf und natürlich auch der Ems einen hohen Wert an Lebensqualität. Ganz sicher typisch für den Kreis Warendorf ist die unvergleichliche Verbundenheit zu den Pferden. Vereine, Initiativen und Gruppen sorgen für Abwechslung im Alltag. Familien werden in Spielgruppen, Kindertreffs und Vereinen gut unterstützt. Das Haus liegt eingebettet zwischen einem Gewerbegebiet und dem beliebten Schulviertel. Diese Lage bietet einen idealen Lebensmittelpunkt, wo Sie direkt vor der Haustür in die Natur starten können – sei es zum Walken, Joggen oder Fahrradfahren. Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Warendorfer Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt, und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das Angebot ab. Regionalbusse, Schnellbusse, Nachtbusse und Regionalbahnen sorgen dafür, dass Sie jederzeit flexibel und mobil bleiben. Städte wie Münster, Osnabrück, Bielefeld sowie das Ruhrgebiet und der Flughafen Münster-Osnabrück sind schnell erreichbar. Auch die Autobahnanschlüsse der A1 und A2 sind in kurzer Zeit zu erreichen, was die Lage dieser Immobilie besonders attraktiv macht.

Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.2.2026. Endenergiebedarf beträgt 184.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24264099 - 48231 Warendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2 Warendorf  
E-Mail: [warendorf@von-poll.com](mailto:warendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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