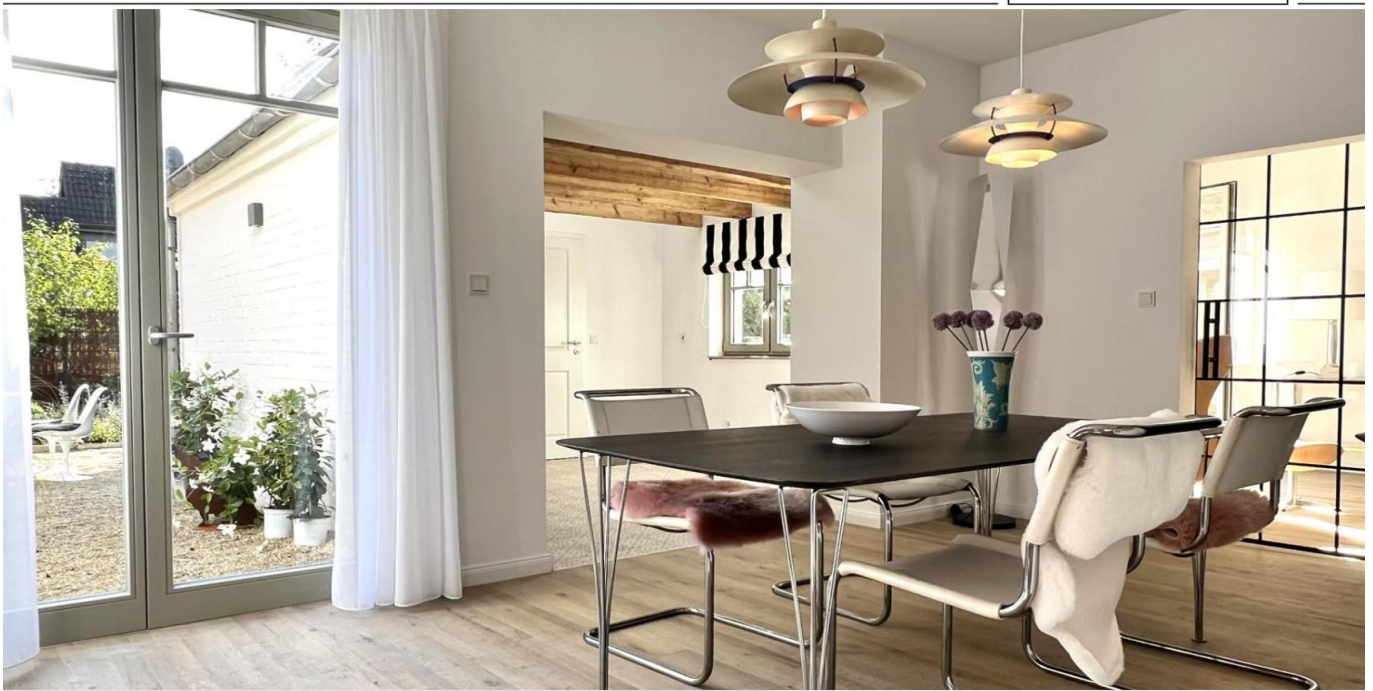


Warendorf

# Innenstadt Refugium in ruhiger Seitenstraße, nahe des historischen Stadtkerns Warendorfs gelegen

Objektnummer: 25264136



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

KAUFPREIS: 573.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 285 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25264136 - 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: 25264136 - 48231 Warendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25264136
Wohnfläche	ca. 145 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1928
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	573.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	234.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.09.2032	Energie- Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1928

Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



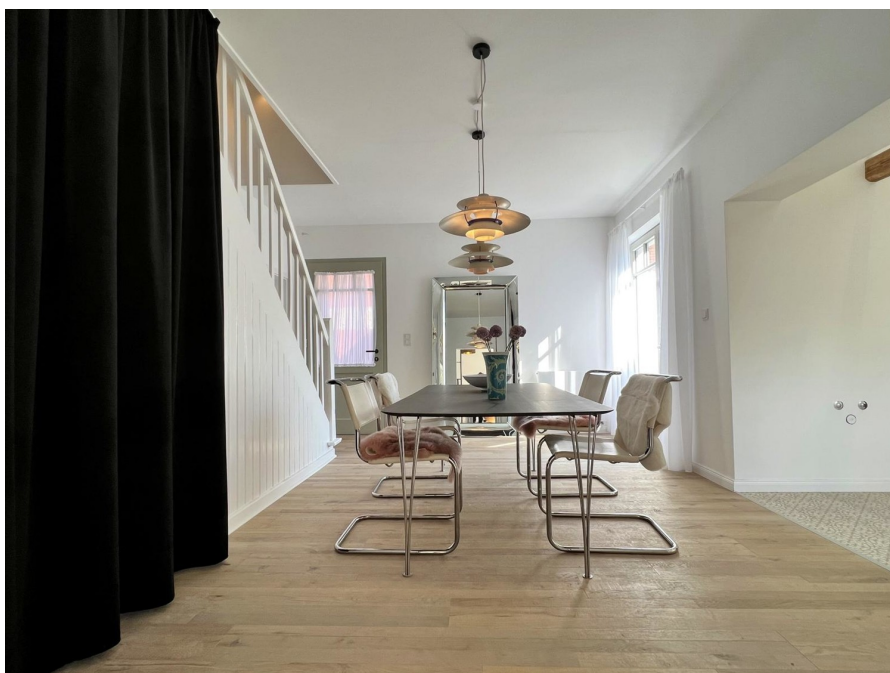
Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



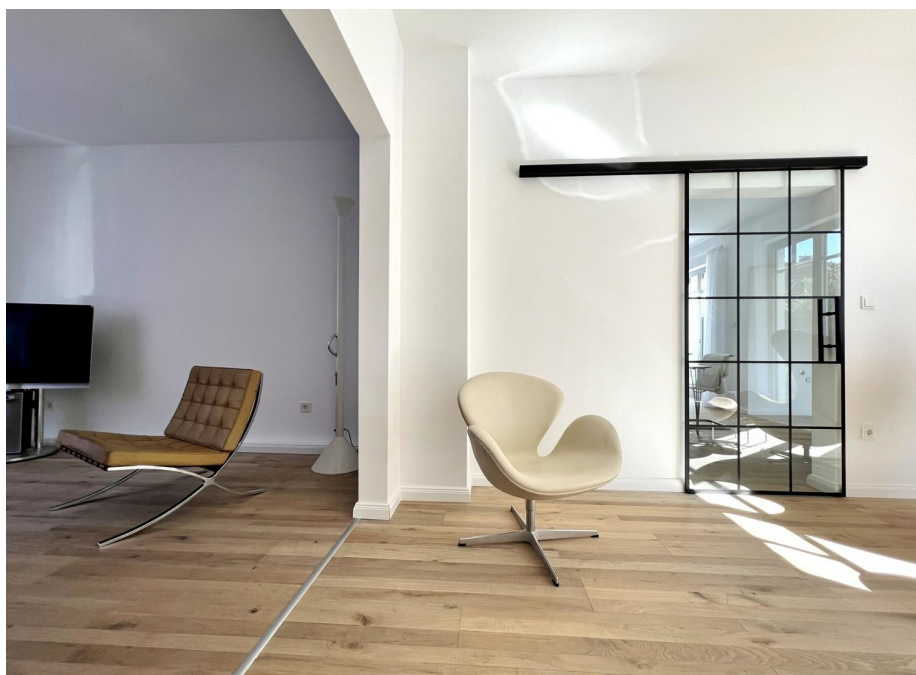
Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

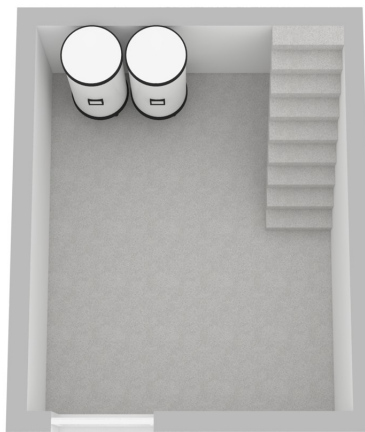
## Die Immobilie



Objektnummer: 25264136 - 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: 25264136 - 48231 Warendorf

## Ein erster Eindruck

Inmitten der charmanten Warendorfer Altstadt, nur wenige Schritte vom Marktplatz, der Fußgängerzone und den idyllischen Emsauen entfernt, erwartet Sie dieses liebevoll modernisierte Stadthaus – ein echtes Refugium mit Seltenheitswert. Die umfassende Modernisierung erfolgte im Jahr 2022 und verbindet auf gelungene Weise zeitgemäßen Wohnkomfort mit dem ursprünglichen Charakter des Hauses. Außen präsentiert sich das Gebäude elegant in dezentem Weiß, geschmückt mit stilvollen Holz-Sprossenfenstern und Blendläden in edlem Sylter Grau – eine Hommage an das Baujahr des Hauses und zugleich ein moderner Akzent. Im Inneren überzeugt das Haus durch hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung. Der natürliche Eichenboden mit massiver Nutzschicht verleiht den Räumen Wärme und Authentizität – ein Boden, der bei Bedarf mehrfach abgeschliffen und neu aufbereitet werden kann. Der Grundriss ist darauf ausgelegt, den Bewohnern ein komfortables Leben bis ins hohe Alter zu ermöglichen. Alles ist auf kurze Wege und hohe Funktionalität ausgerichtet. Das großzügige Entrée bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als stilvolles Kaminzimmer oder als einladendes Esszimmer in direkter Verbindung zur offenen Küche. Eine filigrane Lofttür mit schwarzen Sprossen trennt diesen Bereich elegant vom Wohnbereich und schafft eine transparente Verbindung zwischen den Räumen. So entsteht ein offenes Raumgefühl mit klarer Struktur, das den modernen Wohnkomfort perfekt unterstreicht. Ein Teilbereich des Hauses wurde einschließlich der Wände gedämmt und bis unter den Giebel geöffnet. Die freigelegten alten Holzbalken verleihen besonders dem Küchenbereich eine gemütliche, atmosphärische Note – ein gelungener Mix aus Alt und Neu. Die moderne, perfekt auf den Raum abgestimmte Küche kann übernommen werden. Ein separates Zimmer im Erdgeschoss bietet sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer an. Die obere Etage wurde bis in den Spitzboden ausgebaut und gedämmt – perfekt für Kinder, Gäste oder Pflegekräfte. Die historische Holzterrasse mit hellem Teppichbelag führt zu einem Flur, der drei weitere Räume erschließt. Die beiden hochwertig ausgestatteten Bäder bieten modernen Komfort: Im Erdgeschoss finden Sie eine breite, barrierefreie Dusche, ein elegantes Waschbecken von Philippe Starck, WC von Geberit und stilvolle Armaturen von Kludi. Die Raumhöhe von ca. 3,80 m und ein großes elektrisch betriebenes Fenster sorgen für ein luftiges, lichtdurchflutetes Ambiente. Das Bad im Obergeschoss beeindruckt mit der großformatigen „Urban“-Fliese von Schöner Wohnen und edlen schwarzen Armaturen, die einen markanten Kontrast zu den hellen Oberflächen bilden. Große Fenster eröffnen den Blick in den liebevoll gestalteten Garten im französisch-englischen Stil, dessen Herzstück ein alter, malerischer Apfelbaum bildet. Die Terrasse mit versteckter Wabenstruktur und fein geformten Kiessteinen lädt zum Verweilen ein und erinnert an klassische französische Gärten. Wege und Terrassen



sind stilvoll mit Anröchter Naturstein eingefasst. Ein Zuhause, das Geschichte atmet, Stil lebt und in dem man sich auf Anhieb wohlfühlt – mitten in der Stadt und doch wunderbar privat.

Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Ausstattung und Details

Highlights der Modernisierung (2022):

- + Haustür
- + Hochwertige Holzfenster
- + Moderne Bäder
- + Dachisolierung mit 32er Dämmung
- + Landhausfliesen & Eichenparkett
- + Teilweise gedämmte Innenwände
- + Sichtbare, aufgearbeitete Holzbalken im Küchenbereich
- + Stellplatz direkt am Haus mit E-Lademöglichkeit
- + Liebevoll angelegter Garten im französisch-englischen Stil mit Naturstein eingefassten Wegen und charmannten Kies-Terrassen

Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Alles zum Standort

Die Lage dieser Immobilie in der Warendorfer Innenstadt könnte kaum besser sein: Der zweimal wöchentlich stattfindende, gut bestückte Wochenmarkt sowie die Fußgängerzone der historischen Altstadt sind in nur ca. 300 Metern fußläufig erreichbar. Das Haus selbst befindet sich in einer ruhigen, wenig frequentierten Nebenstraße, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Der Marktplatz mit seiner vielfältigen Gastronomie ist in etwa 7 Gehminuten erreichbar – auch beliebte Adressen wie das „Engelchen“ mit seiner empfehlenswerten Küche sind bequem zu Fuß erreichbar. Neben der unmittelbaren Nähe zur Ems, einem besonderen Naturschutzgebiet, bietet die Region Münsterland und insbesondere der Kreis Warendorf eine landschaftlich reizvolle Umgebung. Historisch geprägte Architektur, idyllische Reit- und Radwege durch die Natur sowie die sprichwörtliche westfälische Gastfreundschaft sorgen für eine hohe Lebensqualität – sowohl für Bewohner als auch für Gäste. Typisch für Warendorf ist die enge Verbundenheit mit dem Pferdesport: Zahlreiche Vereine, Initiativen und Veranstaltungen machen das Leben hier besonders lebendig und abwechslungsreich. Wohnlagen wie diese – direkt im Stadtkern – sind heute gefragter denn je. Sie ermöglichen ein komfortables Leben mit kurzen Wegen und oft sogar ganz ohne Auto.

Objektnummer: 25264136 - 48231 Warendorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 234.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25264136 - 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)