

Warendorf

# Künstlerresidenz in Warendorf – Symbiose aus Kunst, Architektur und Potenzial

Objektnummer: 24264116



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

**KAUFPREIS: 591.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 188 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.100 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

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

Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24264116
Wohnfläche	ca. 188 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	591.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	184.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.12.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



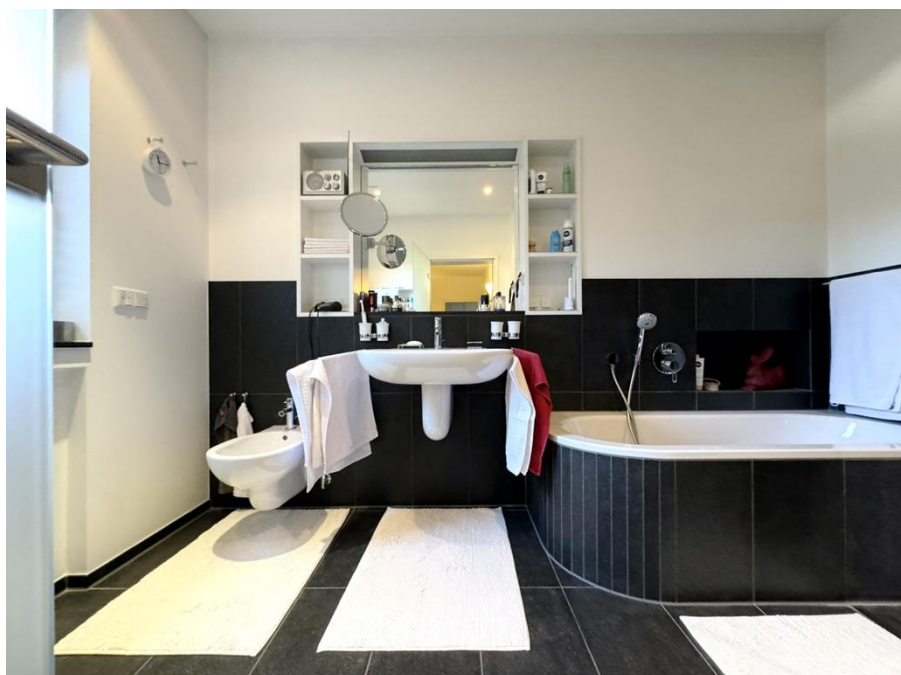
Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie





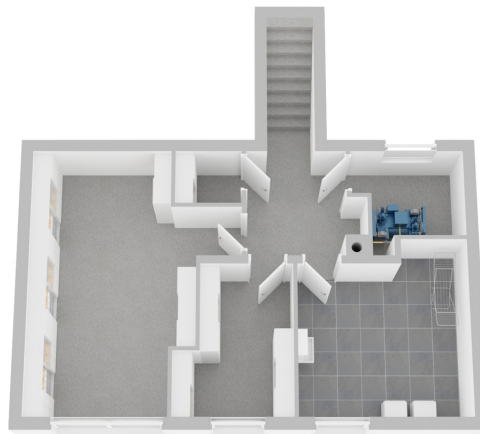
Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24264116 - 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: 24264116 - 48231 Warendorf

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Sackgassenendlage von Warendorf gelegen, verbindet dieses exklusive Domizil Privatsphäre, hochwertige Materialien und ein einzigartiges Raumkonzept zu einem harmonischen Gesamtkunstwerk moderner Wohnkultur. Bereits beim Eintreten entfaltet sich die eindrucksvolle Ausstrahlung dieses Hauses: Der Windfang mit großen Fensterelementen eröffnet den Blick auf die kunstvoll gestaltete Außenanlage, die mit einem Wasserspiel und japanisch inspirierten Gartenakzenten bezaubert. Hinter dem Windfang erwartet Sie eine vielseitig genutzte Diele, die den Blick durch den großzügigen Wohnraum bis in den privaten Garten freigibt. Der Wohnbereich beeindruckt mit seiner repräsentativen Raumaufteilung und einer Größe, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Panoramafenster und Schiebeelemente verbinden Innen- und Außenraum auf harmonische Weise. Ein Kamin mit Kassette sorgt für Gemütlichkeit. Die malerischen Kiefern vor den Fenstern und das Wasserelement schaffen ein unvergleichliches Wohnambiente. Die funktionelle Küche nahe dem Essbereich eignet sich perfekt für Alltag und Geselligkeit. Das 2008 modernisierte Bad beeindruckt mit rutschfestem Nero-Assoluto-Granitboden und bodengleicher Dusche. Vier flexibel nutzbare Zimmer bieten Platz für Kinder, Gäste oder ein Homeoffice. Das über eine Schiebertreppe erreichbare Souterrain zeichnet sich durch großzügige Fenster mit weißen Marmorfensterbänken (mit Ausnahme des Abstellraums) aus, die viel Tageslicht hereinlassen und Nutzungsmöglichkeiten für Wohnzwecke bieten. Die Räume wurden bisher als Büro, Atelier, Hobby- oder Fitnessbereich genutzt. Das 2001 hinzugefügte Dachgeschoss bietet mit seiner weitläufigen Fläche und den Giebelfenstern ein herausragendes Ausbaupotenzial. Ob als lichtdurchflutetes Atelier, gemütlicher Rückzugsort oder zusätzlicher Wohnraum – hier können Sie Ihre individuellen Wohnträume verwirklichen. Der Flachdachbungalow aus dem Jahr 1975 wurde 2001 durch den Aufbau eines robusten Satteldachs modernisiert. Dabei wurde eine zusätzliche Betondecke mit Estrich integriert, ergänzt durch eine Balkenlage mit hervorragender Schall- und Wärmedämmung. Das Dachgeschoss verfügt über eine vollständige Elektrifizierung und einen Holzboden. Die schadstofffreie Eternitverkleidung sowie eine hochwertige, einwandfreie Dachfolie unterstreichen die Qualität der Konstruktion. Die Satteldachform sorgt für Robustheit und Langlebigkeit. Eine Nachisolierung über die Dachfläche kann das energetische Niveau zusätzlich verbessern, ohne die Wohnfläche im Erdgeschoss zu beeinträchtigen. Durch den Einbau ergänzender Dachfenster und Gauben lässt sich der Raum hervorragend belichten und vielseitig als Wohnfläche nutzen. Ein weiteres Highlight ist die überdachte, dreiseitig geschlossene Terrasse, die sich zum Garten hin öffnet. Sie schützt Möbel ganzjährig, bietet mit einem offenen Kamin Wärme und schafft eine ideale Umgebung für entspannte Outdoor-Abende. Der

uneinsehbare, kunstvoll gestaltete Garten lädt zu schönen Stunden und Gartenfesten ein. Die blickdichte Wohnanlage grenzt an eine unbebaubare Bauernwiese, was zusätzliche Privatsphäre bietet. Eine geschickt integrierte Oase der Entspannung erwartet Sie mit der Sauna, die von Rosmarin-Büschen und Jasmin umrahmt wird. Die Kombination aus Außen- und Innendusche vervollständigt den Wellnessbereich. Durch die überdachte Verbindung zwischen Terrasse und Garage erreichen Sie die Sauna bequem und trockenen Fußes. Die intelligente Anordnung der Doppelgarage mit frisch gedecktem Dach (2024) und des Doppelcarports sorgt dafür, dass Sie Ihr Zuhause jederzeit komfortabel und geschützt erreichen können. Dieses Anwesen bietet nicht nur Exklusivität, sondern auch eine Flexibilität, die es Ihnen ermöglicht, Ihre ganz persönlichen Wohnträume zu verwirklichen. Der Kaufpreis wurde von einem unabhängigen Gutachter ermittelt und bietet Ihnen die Sicherheit eines fairen, marktgerechten Werts. Vertrauen Sie auf diese fundierte Grundlage für Ihre Kaufentscheidung.

Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Ausstattung und Details

- + Rollläden im gesamten Haus, im Wohnzimmer und Badezimmer elektrisch
- + Erweiterung um Dachgeschoss mit Satteldach 2001
- + Decke des Hauses 2006 neu gestaltet
- + Badezimmer und Gäste-WC 2008 erneuert
- + Fußbodenheizung im gesamten Haus (außer im Hauseingang)
- + Kamin mit Kassette
- + Erneuerung der Heizungsanlage 2010
- + Erneuerung der Elektroverteilung 2021
- + Einbau Wasserenthärtungsanlage 2008
- + Sauna im Außenbereich
- + Garagendach 2024 neu gedeckt
- + Uneinsehbarer Garten mit genügend Abstand zu Nachbarhäusern für ein Gefühl der Weitläufigkeit
- + Überdachte und geschützte Terrasse mit Außenkamin
- + Brunnen zur effizienten Gartenbewässerung

Objektnummer: 24264116 - 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 befindet sich in einer ruhigen Sackgassenendlage im Norden von Warendorf. Das soziale Umfeld ist überdurchschnittlich gut und bietet für Familien einen sehr guten Lebensmittelpunkt. Kindergärten sind neben Grund- und weiterführenden Schulen fußläufig oder mit dem Fahrrad kurzerhand erreichbar. Der historische Marktplatz ist nur ca. 7 Fahradminuten entfernt und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls vorhanden. Ob Regionalbus, Schnellbus, Nachtbus oder Regionalbahn – dieser Ausgangsort ist gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die Städte Münster, Osnabrück, Bielefeld, das Ruhrgebiet und der Flughafen Münster-Osnabrück sind ebenfalls schnell anzufahren. Die Anschlussstellen für die Autobahnen A1 und A2 sind gut erreichbar.

Objektnummer: 24264116 - 48231 Warendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.12.2033. Endenergiebedarf beträgt 184.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F. HINWEIS: Besichtigungen sind nur nach vorheriger Absprache möglich. Wir bitten um Verständnis, dass die Privatsphäre der Eigentümer gewahrt werden soll. Die Immobilie wird exklusiv angeboten und setzt ein ernsthaftes Kaufinteresse voraus. 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: 24264116 - 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)