

Warendorf

# Einfamilienhaus im Diekamp-Viertel: Einzigartige Architektur mit Seele & Geschichte & gr. Grundstück

????????? ??????????: 25264132



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

???? ??????: 553.000 EUR • ??????????: ca. 149 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.190 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25264132 - 48231 Warendorf

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25264132 - 48231 Warendorf

?? ??? ??????

????????? ??????????	25264132	????? ???????	553.000 EUR
?????????????	ca. 149 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????	5	???????????????	?????????????????
????????????? ???	3	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????	1	?????????	?????????
		???????????????	
		?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 25264132 - 48231 Warendorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????
???????????	
????? ????????????	??????

??????? ????????: 25264132 - 48231 Warendorf

?? ????????



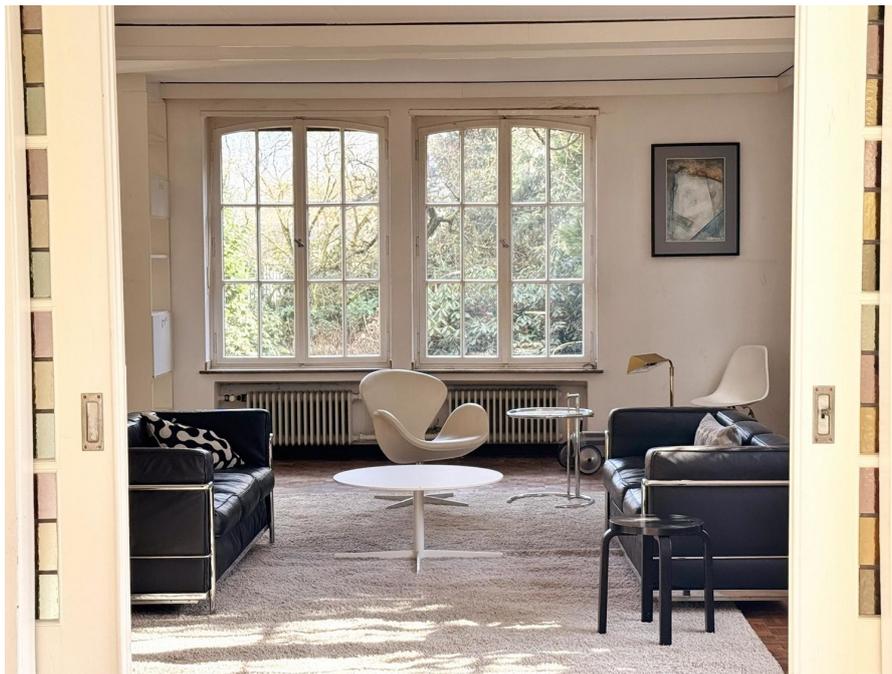
??????? ????????: 25264132 - 48231 Warendorf

?? ????????



??????? ????????: 25264132 - 48231 Warendorf

?? ????????



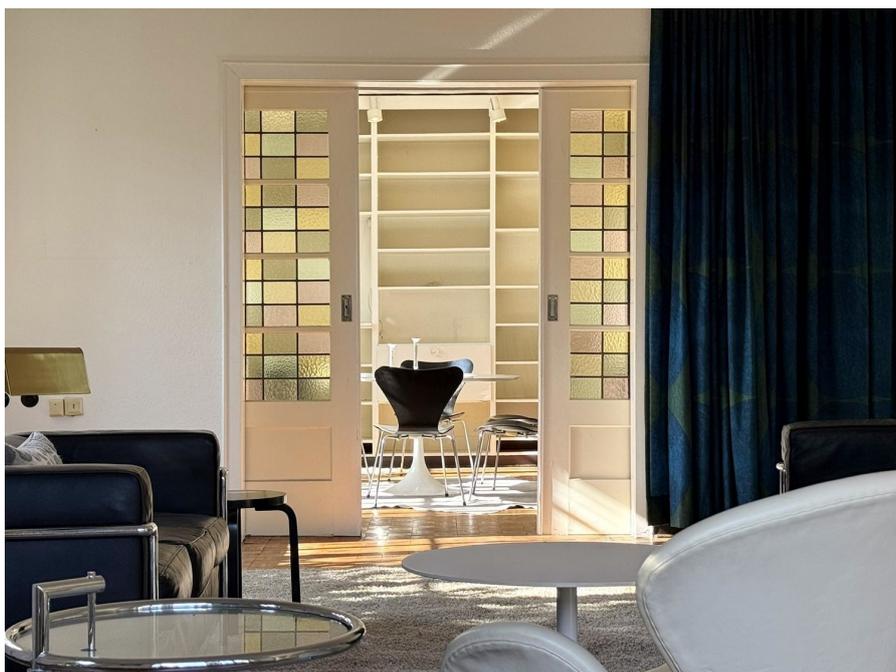
??????? ????????: 25264132 - 48231 Warendorf

?? ????????



??????? ???????: 25264132 - 48231 Warendorf

?? ????????



??????? ???????: 25264132 - 48231 Warendorf

?? ????????



??????? ????????: 25264132 - 48231 Warendorf

?? ????????



???????? ????????: 25264132 - 48231 Warendorf

?? ????????



??????? ????????: 25264132 - 48231 Warendorf

?? ????????



??????? ????????: 25264132 - 48231 Warendorf

?? ????????



???????? ??????????: 25264132 - 48231 Warendorf

?? ?????????



??????? ???????: 25264132 - 48231 Warendorf

?? ????????



??????? ???????: 25264132 - 48231 Warendorf

?? ????????



??????? ????????: 25264132 - 48231 Warendorf

??? ?????? ???????????

Ein Haus wie dieses findet man nur selten. Dieses elegante Einfamilienhaus aus den späten 1940er Jahren ist eine wahre Rarität im begehrten Diekamp-Viertel von Warendorf. Es vereint hochwertige, originale Materialien mit einem zeitlosen Grundriss und einer besonderen Wohnatmosphäre. Hier wurde nichts beliebig gestaltet – dieses Haus hat Charakter, Stil und Geschichte. Es gibt Häuser, die nur gebaut wurden – und es gibt Häuser, die ein Zuhause sind. Dieses Haus gehört zur zweiten Kategorie. Holzsparsenfenster, ein einzigartiger Materialmix und eine durchdachte Raumaufteilung verleihen ihm eine seltene Mischung aus Gemütlichkeit und Beständigkeit. Hier erlebt man die Vorzüge eines eleganten Altbaus: hohe Decken, großzügige Räume und originale Materialien, die über Jahrzehnte hinweg ihren besonderen Charme bewahrt haben. Das Wohnzimmer profitiert von einer südwestlichen Ausrichtung, wodurch es von großen Fenstern auf zwei Seiten mit Licht durchflutet wird. Gleichzeitig bleibt eine lange Wand erhalten, die viel Platz für Schränke oder eine individuelle Einrichtung bietet – eine ideale Kombination aus Offenheit und Funktionalität. Das Arbeitszimmer des Studienrats zeigt eine raffinierte architektonische Lösung: kleine Fenster hinter einem eingebauten Regalsystem, die Licht bewahren, ohne Stauraum zu verlieren. Ein weiteres Highlight ist die große Dachterrasse, die vom Elternschlafzimmer aus zugänglich ist – eine wunderbare Ergänzung, die den Wohnraum nach draußen erweitert. Das ca. 1.200 Quadratmeter große Grundstück ist ein echtes Juwel. Der eingewachsene Garten mit altem Baumbestand bietet natürliche Privatsphäre, lauschige Schattenplätze und eine idyllische Atmosphäre – eine Qualität, die in gewachsenen Wohnvierteln besonders geschätzt wird. Dieses Haus ist mehr als vier Wände und ein Dach – es ist ein Zuhause mit Geschichte, Substanz und einer besonderen Wohnatmosphäre. Wer das Besondere sucht, findet hier einen Ort voller Möglichkeiten, Eleganz und zeitloser Qualität. Lassen Sie sich inspirieren – und entdecken Sie, was es bedeutet, in einem Haus mit Geschichte zu leben.

??????? ???????: 25264132 - 48231 Warendorf

???????????????? ???? ??????????

- + Originale Einbauschränke und ein Bett aus dem Baujahr sind erhalten geblieben – ein echtes Stück Zeitgeschichte
- + Eichenparkett, Solnhofener Platten und Villeroy & Boch Schachbretfliesen schaffen eine Wohnqualität, die Neubauten nicht nachbilden können
- + Historische Eleganz mit Holzsprossenfenstern & zeitlosem Materialmix
- + Lichtdurchfluteter, offener Wohn-Ess-Bereich für ein großzügiges Wohngefühl
- + Große Dachterrasse - erweitert den Wohnraum nach draußen
- + Eingewachsener Garten mit altem Baumbestand – seltene Privatsphäre und natürliche Idylle in zentraler Lage
- + Ein Haus mit Charakter – mit Liebe erhalten & bereit für die nächste Generation  
Das Haus ist gut erhalten, doch einige Sanierungsmaßnahmen könnten sinnvoll sein, um den Wohnkomfort und die Energieeffizienz weiter zu optimieren:
- + Kellerabdichtung: Aufgrund der freien Zugänglichkeit auf fast allen Seiten könnte eine Abdichtung des Kellers langfristig Schutz bieten.
- + Fenster & Verglasung: Die Holzsprossenfenster sind in gutem Zustand, könnten aber durch eine zusätzliche Innenverglasung für bessere Dämmung erhalten bleiben – eine bewährte Methode in historischen Häusern, um den Charakter zu wahren und gleichzeitig auf Doppelverglasung umzurüsten.
- + Dach & Dämmung: Eine Dachdämmung (mit oder ohne Ausbau) verbessert die Energieeffizienz. Bei einem Dachausbau würde zusätzlicher Wohnraum entstehen.
- + Ein großes Dachflächenfenster für den Brandschutz wäre erforderlich. Weitere Dachfenster könnten die Räume im Dachgeschoss aufwerten.
- + Das Dach (Tonpfannen) müsste geprüft werden – vereinzelt sind durch Sturmschäden Reparaturen notwendig, die Festigkeit der Pfannen sollte überprüft werden.
- + Möglichkeiten für Photovoltaik/ Solarthermie: Die große Dachfläche bietet Potenzial, um die Energieeffizienzklasse zu verbessern. Alternativ sind Dachpfannen mit integrierter Photovoltaik-Funktion eine optisch dezente Lösung.
- + Elektrik & Wasserversorgung: Modernisierung der Elektrik ist erforderlich. Steigleitungen & Wasserversorgung sollten erneuert werden.
- + Neue Heizungsanlage könnte Teil der Sanierung sein. Die vorhandene Gasheizung ist aus dem Jahr 1991.
- + Zusätzliche Isolierung: Optionale Außendämmung zur Effizienzsteigerung. Alternativ eine Vorsatzschale von innen, um die historische Fassade optisch unverändert zu lassen.

??????? ???????: 25264132 - 48231 Warendorf

??? ??? ??? ????????????

Wohnen im begehrten Diekamp-Viertel in Warendorf Dieses Zuhause befindet sich in einer der beliebtesten Wohnlagen Warendorfs – im Diekamp, einem Viertel, das für seine hohe Lebensqualität und seinen charmanten Charakter bekannt ist. Die gewachsene Nachbarschaft mit stilvollen Häusern und großzügigen Gärten verbindet urbanes Wohnen mit der Nähe zur Natur und einer ausgezeichneten Infrastruktur. Nur wenige Schritte entfernt erstreckt sich die wunderschöne Emslandschaft mit ihren Naturschutzgebieten. Hier können Sie ausgedehnte Spaziergänge genießen, dem ruhigen Flusslauf folgen oder auf den zahlreichen Reit- und Radwegen die malerische Münsterländer Parklandschaft erkunden. Warendorf ist überregional bekannt für seine Liebe zu den Pferden – ein Erbe, das in den Reitvereinen, Gestüten und Veranstaltungen der Region spürbar ist. Die Region Warendorf vereint die historische Schönheit der Altstadt mit moderner Lebensqualität. Gut erhaltene Gebäude, charmante Plätze und eine gastfreundliche Atmosphäre prägen das Stadtbild. Gleichzeitig bieten zahlreiche Vereine, Initiativen und Gruppen ein lebendiges Miteinander, sodass der Alltag abwechslungsreich bleibt. Gerade für Familien ist die Wohnlage besonders attraktiv. Spielgruppen, Kindertreffs und Vereine bieten zahlreiche Angebote für Kinder und Jugendliche. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind gut erreichbar und tragen zur ausgezeichneten Lebensqualität dieses Viertels bei. Obwohl das Wohngebiet ruhig und grün gelegen ist, sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und Cafés nicht weit entfernt. Die verkehrsgünstige Lage erlaubt eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte, während man gleichzeitig in einer entspannten und naturverbundenen Umgebung lebt. Wer das Besondere sucht, findet hier einen Wohnort mit hohem Freizeitwert, gepflegtem Umfeld und einer unverwechselbaren Lebensqualität. Die Mischung aus Tradition, Naturverbundenheit und urbaner Nähe macht dieses Viertel zu einem idealen Wohnstandort für Menschen, die das Leben in vollen Zügen genießen möchten.

??????? ????????: 25264132 - 48231 Warendorf

????? ??????????????

**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.

???????? ??????????: 25264132 - 48231 Warendorf

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)