

Herzebrock-Clarholz - Herzebrock

# Historisches Fachwerk | Außergewöhnlicher Unternehmensstandort am Kirchplatz

Objektnummer: 26220037



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

**KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 153 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock**

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

**Objektnummer: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26220037</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>350.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 153 m<sup>2</sup></b>	<b>Büro/Praxen</b>	<b>Bürohaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 153 m<sup>2</sup></b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2005</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1810</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>	<b>Bürofläche</b>	<b>ca. 153 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche</b>

Objektnummer: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>KEIN</b>
Befuerung	<b>Gas</b>		

Objektnummer: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock

## 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: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock**

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

**Julian Daut & Laura Stolke**

Telefon: 05241 - 211 99 90

**Historisches Fachwerk | Außergewöhnlicher Unternehmensstandort am Kirchplatz**

Wer für sein Unternehmen mehr sucht als klassische Büroflächen, findet in dieser denkmalgeschützten Fachwerkimmoblie eine seltene Gelegenheit. Direkt am Kirchplatz von Herzebrock-Clarholz gelegen, verbindet das Gebäude historische Architektur mit einer außergewöhnlichen Atmosphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie wird derzeit als Wohnhaus genutzt. Eine gewerbliche Nutzung ist grundsätzlich denkbar, muss jedoch individuell mit den zuständigen Behörden abgestimmt und gegebenenfalls beantragt werden. Interessant ist dabei die Historie des Gebäudes: In der Vergangenheit wurde die Immobilie bereits gewerblich genutzt, bevor die Nutzungsänderung zum Wohnen erfolgte.

Die vorhandene Raumstruktur bietet ideale Voraussetzungen für Unternehmen, die Wert auf ein repräsentatives Umfeld legen. Denkbar sind beispielsweise eine Kanzlei, eine Steuerberatung, ein Architekturbüro, eine Agentur, eine Unternehmensberatung oder eine Bürogemeinschaft. Auch kreative Nutzungskonzepte lassen sich hier hervorragend verwirklichen.

Im Erdgeschoss empfängt ein großzügiger, offen gestalteter Bereich mit Kamin und direktem Zugang zur Terrasse. Dieser eignet sich hervorragend als Empfangsbereich, Besprechungszone, Co-Working-Fläche oder als zentraler Arbeitsplatz für Mitarbeiter und Kundenkontakte. Ergänzt wird die Ebene durch weitere Nebenflächen sowie zwei Gäste-WCs.

Das Obergeschoss bietet zusätzliche Räumlichkeiten, die sich flexibel als Einzelbüros, Besprechungsräume oder Rückzugsbereiche nutzen lassen. Im ausgebauten Spitzboden stehen weitere Flächen zur Verfügung, die sich ideal für konzentriertes Arbeiten, Kreativbereiche oder zusätzliche Arbeitsplätze eignen. Insgesamt entsteht so ein Raumkonzept, das deutlich mehr Nutzungsmöglichkeiten bietet, als die reine Zimmeranzahl vermuten lässt.

Besonders hervorzuheben ist das unverwechselbare Ambiente der Immobilie. Sichtbares

**Fachwerk, die historische Bausubstanz und die zentrale Lage schaffen einen Unternehmensstandort mit hohem Wiedererkennungswert - eine Adresse, die bei Mandanten, Kunden und Geschäftspartnern Eindruck hinterlässt.**

**Ein Pkw-Stellplatz steht direkt am Gebäude zur Verfügung.**

**Wenn Sie auf der Suche nach einer Immobilie sind, die Individualität, Geschichte und Entwicklungspotenzial miteinander verbindet, sollten Sie dieses Objekt näher kennenlernen.**

**Bitte beachten Sie, dass wir ausschließlich schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeiten. Eine Besichtigung ist nur mit Finanzierungsbestätigung möglich. Bei Bedarf stellen wir gerne den Kontakt zu VON POLL FINANCE her.**

**WEITERE INFORMATIONEN ZUM DENKMALSCHUTZ: KI informationen / ohne Gewähr**

**Eine Investition in Denkmalschutzimmobilien gilt primär aufgrund massiver Steuervorteile durch die Denkmal-AfA, staatlicher Fördergelder und überdurchschnittlicher Mieterträge als äußerst lukrativ.**

**Da der Staat ein großes Interesse am Erhalt historischer Bauten hat, subventioniert er private Investoren stark, wodurch das Finanzamt einen erheblichen Teil der Modernisierungskosten trägt.**

**Warum sich Denkmalschutz wirtschaftlich lohnt? Die Denkmal-AfA (Abschreibung für Abnutzung): Kapitalanleger können 100 % der staatlich anerkannten Sanierungskosten über 12 Jahre komplett von der Steuer absetzen (8 Jahre lang je 9 % und 4 Jahre lang je 7 %). Selbstnutzer können immerhin 90 % über 10 Jahre hinweg geltend machen (jährlich 9 %). Da die Sanierungskosten oft 60 % bis 80 % des Gesamtkaufpreises ausmachen, führt dies zu einer enormen Senkung der persönlichen Einkommensteuerlast.**

**Direkte staatliche Zuschüsse: Investoren können zinsgünstige Kredite und hohe Tilgungszuschüsse über Förderprogramme wie die KfW-Bank oder länderspezifische Denkmalförderungen beantragen.**

**Grundsteuererlass und Erbschaftsvorteile: Unter bestimmten Bedingungen gewähren die Bundesländer erhebliche Nachlässe oder Befreiungen bei der Grundsteuer. Zudem gelten beim Vererben oder Verschenken oft hohe steuerliche Freibeträge.**

**Hohe Mietrenditen und Wertstabilität: Denkmalgeschützte Objekte befinden sich meist in begehrten, zentralen Stadtlagen und bieten einen einzigartigen historischen Charakter, den Neubauten nicht kopieren können. Dies sorgt für eine konstant hohe Nachfrage, geringen Leerstand und erlaubt überdurchschnittlich hohe Mietpreise.**

**Objektnummer: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock**

## **Ausstattung und Details**

**Das dürfen Sie erwarten**

**Gute Arbeitsatmosphäre oder individuelles Wohnen - Wohnen und arbeiten unter einem Dach**

**lukrativer Denkmalschutz**

**Baujahr 1810 - Kernsanierung 2005**

**Grundstück ca. 153 m<sup>2</sup>**

**Wohn/Nutzfläche ca. 153 m<sup>2</sup>**

**5 Zimmer gesamt - teilweise Durchgangszimmer**

**vollausgestattete Einbauküche**

**Wohn-Essbereich oder Büroetage, Empfang**

**2 Gäste WCs im Erdgeschoss (oder Stellfläche für Waschmaschine/Trockner)**

**Badezimmer mit Dusche**

**creative Gestaltungsmöglichkeiten der einzelnen Räume**

**Terrassenbereich**

**Stellplatz**

**Die Fassade und ein Ständerwerk im Wohnbereich stehen unter Denkmalschutz.**

**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: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock**

## **Alles zum Standort**

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz wurde am 1. Januar 1970 im Zuge der kommunalen Gebietsreform aus den zwei ehemals selbstständigen Gemeinden Herzebrock und Clarholz gebildet.

Der historische Ursprung reicht weit zurück: Hezebrock wird erstmalig im Jahre 860 genannt bei der Gründung eines Kanonissenstifts. Clarholz geht zurück auf die Gründung eines Prämonstratenserklosters im Jahre 1133. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts war die Gemeinde fast ausschließlich landwirtschaftlich strukturiert.

Das änderte sich mit dem Bau der Verbindungsstraße zwischen Münster und Paderborn, der heutigen Bundesstraße 64, und der Eisenbahnlinie Münster-Wiedenbrück.

Gewerbe und Industrie gewannen dadurch zunehmend an Bedeutung und brachten für die Bevölkerung günstigere Lebensbedingungen. Heute leben in Herzebrock-Clarholz ca. 16.500 Menschen.

Das Zentrum von Herzebrock mit allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Den Bahnhof erreichen Sie in ca. 3 Minuten mit dem PKW oder in ca. 10 Minuten zu Fuß haben Anbindung nach Warendorf, Münster, Bielefeld, Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh.

**Objektnummer: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock**

## Weitere Informationen

### 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26220037 - 33442 Herzebrock-Clarholz - Herzebrock**

## **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](mailto:guetersloh@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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