

Herzebrock

# Wohnen, wohlfühlen, bleiben - modernes Familienhaus mit großem Garten

*Número da propriedade: 26220044*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 680.000 EUR • ÁREA: ca. 216 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 803 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock

## Numa vista geral

Número da propriedade	26220044	Preço de compra	680.000 EUR
Área	ca. 216 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	7	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 13 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1954	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	90.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	08.08.2033	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1954

Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock

## O imóvel



Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock

## O imóvel



Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock

## O imóvel



Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock

## O imóvel



Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock

## O imóvel



Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrook

## O imóvel



Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock

## O imóvel



Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock

## O imóvel



Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock

## O imóvel



Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock

# O imóvel



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. 20.07.2022

---

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**    Registriernummer: NW-2023-004687814    **2**

---

### Energiebedarf

Treibhausgasemissionen    22,5    kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
**90 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

101 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Erfordernisse gemäß GEG <sup>1</sup>		Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren	
Endenergiebedarf		<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 4109-6 und DIN V 4701-10	
Ist-Wert    kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert    kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	<input type="checkbox"/> Verfahren nach DIN V 16299	
Energetische Qualität der Gebäudeteile <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)	
Ist-Wert    W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert    W/(m <sup>2</sup> ·K)	<input type="checkbox"/> Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG	
Sommerlicher Wärmeschutz bei Neubau <input type="checkbox"/> eingehalten			

---

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)    **90 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

---

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 16 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	0% / 0%	0%
_____	0% / 0%	0%
Summe:	0% / 0%	0%

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>4</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um \_\_\_\_\_ % unterschritten, Anteil der Pflichterfüllung: \_\_\_\_\_ %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250  
 Ein- und Zweifamilienhaus  
 MFH (Mehrfamilienhaus)  
 EPH (Einfamilienhaus)  
 MFH (Mehrfamilienhaus)  
 EPH (Einfamilienhaus)  
 MFH (Mehrfamilienhaus)  
 EPH (Einfamilienhaus)

---

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen können die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch des Gebäudes erlauben. Die angegebenen Werte sind die Pflichtangaben der Gebäudeeigentümer. Die tatsächlichen Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (N<sub>z</sub>) die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

---

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 60 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock

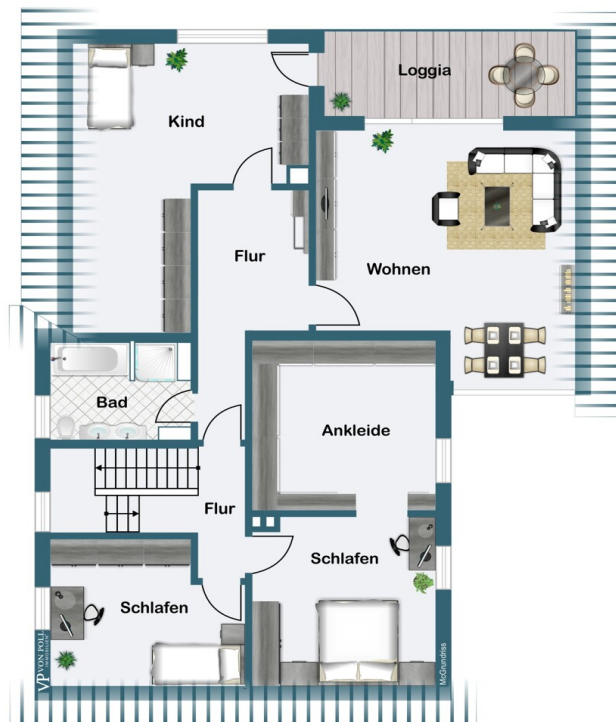
## O imóvel

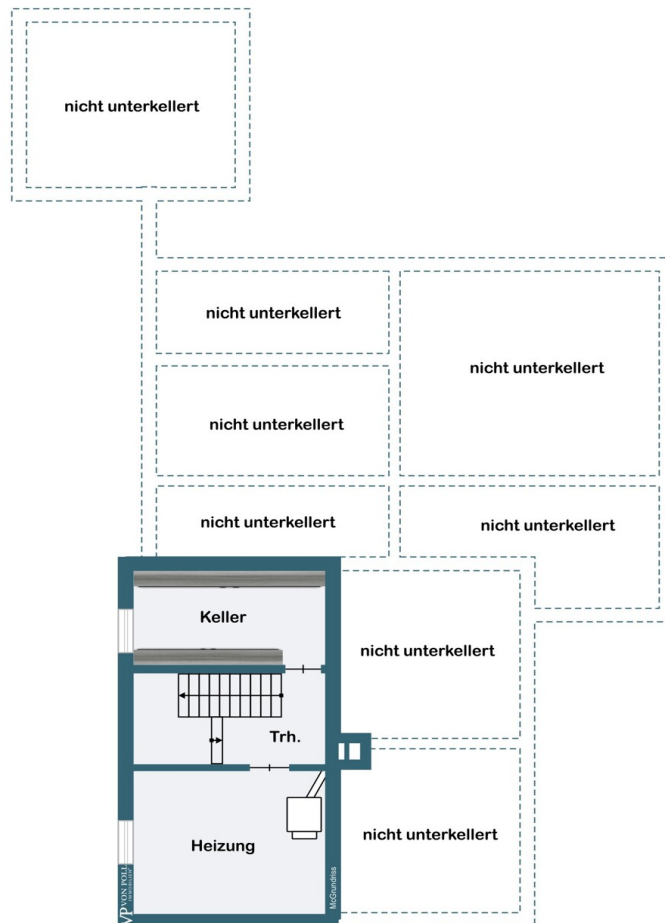


Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock**

## Uma primeira impressão

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

**Julian Daut & Laura Stolke**

**Telefon: 05241 - 211 99 90**

**Wohnen, wohlfühlen, bleiben - modernes Familienhaus mit großem Garten**

**Stellen Sie sich ein Haus vor, in das Sie nicht erst nach langem Renovieren, Planen und Organisieren einziehen müssen, sondern eines, in dem Sie sofort ankommen können. Die Arbeit ist bereits getan – Sie dürfen sich auf das konzentrieren, was aus einer Immobilie ein Zuhause macht: das Leben darin. Genau so präsentiert sich dieses liebevoll modernisierte Einfamilienhaus in einer gewachsenen, kinderfreundlichen Wohnlage von Herzebrock. Hier verbinden sich Großzügigkeit, Wohnkomfort und eine Atmosphäre, in der sich Familien vom ersten Moment an zuhause fühlen.**

**Auf einem rund 803 m<sup>2</sup> großen Grundstück erwartet Sie ein massiv gebautes Haus aus dem Jahr 1954, das im Jahr 2025 umfassend modernisiert und teilsaniert wurde. Mit etwa 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Zimmern, 4 Schlafzimmern, 2 Badezimmer, 1 Gäste-WC sowie Balkon und Terrasse bietet diese Immobilie viel Raum für Familienleben, Rückzug und flexible Nutzung. Ob Homeoffice, Kinderzimmer, Gästezimmer oder ein eigener Bereich für Hobbys und Ruhe - hier lassen sich unterschiedlichste Wohnideen harmonisch umsetzen.**

**Das Herz des Hauses ist der großzügige Wohn-Essbereich mit offener Küche. Die topmoderne Küche mit Küchentheke lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten, Gesprächen am Morgen und schönen Momenten im Alltag ein. Große Fenster sorgen für viel Licht und schaffen eine freundliche, offene Atmosphäre. Der direkte Zugang in den Garten verbindet Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise und macht das Wohnen besonders lebendig. Der Wohnbereich ist mit Parkett ausgestattet und strahlt Wärme, Qualität und Behaglichkeit aus. Ein Specksteinofen ergänzt das wohnliche Ambiente und sorgt an kühleren Tagen für eine besonders behagliche Stimmung.**

**Im Erdgeschoss stehen Ihnen außerdem ein Arbeitszimmer, ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss für Waschmaschine und Trockner sowie ein zusätzlicher Abstell- und Vorratsraum zur Verfügung. Diese praktische Raumaufteilung macht den Alltag angenehm organisiert und bietet genau die Nutzflächen, die in einem Familienhaus wirklich geschätzt werden.**

**Eine Echtholztreppe führt in das Obergeschoss, hier finden sich vier weitere Zimmer, eines**

davon wird als Schlafzimmer mit Ankleidezimmer genutzt, zwei weitere Zimmer verfügen über einen Zugang zum Balkon, und eines könnte Ihr neues Gästezimmer sein. Das moderne Badezimmer komplettiert die Etage. Hier wurden ebenfalls bereits moderne Akzente gesetzt: Der Bodenbelag ist hochwertig ausgeführt. Damit entstehen im Obergeschoss vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Schlafen, Arbeiten, Ankleide oder Gäste.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Der liebevoll angelegte Garten ist ein echtes Highlight und bietet mit seinen harmonisch organisch gestalteten Pflasterwegen, der überdachten Terrasse und dem vielen Platz ein Umfeld, das zum Spielen, Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Kinder unbeschwert toben, während Erwachsene die Ruhe genießen oder mit Familie und Freunden schöne Stunden im Freien verbringen. Der Garten fügt sich stimmig in das Gesamtbild des Hauses ein und unterstreicht den besonderen Wohlgefühlcharakter dieser Immobilie.

Praktische Vorzüge sind ebenfalls vorhanden. Das Haus verfügt über zwei Garagen mit elektrischen Toren, ist teilweise unterkellert und bereits mit Glasfaser ausgestattet. Die massive Bauweise und die im Jahr 2025 durchgeführten Modernisierungen bilden eine solide Basis mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Der Spitzboden kann je nach Bedarf als Stauraum genutzt oder möglicherweise weiter ausgebaut werden und eröffnet damit zusätzliches Potenzial.

Die auf dem Dach installierte Solarthermieanlage unterstützt die umweltfreundliche Warmwasserbereitung und trägt zur Reduzierung der Energiekosten bei.

Insgesamt präsentiert sich dieses Haus als ein modernisiertes, familienfreundliches Zuhause mit viel Raum, einer klaren und alltagstauglichen Struktur sowie einer angenehm warmen Ausstrahlung. Wer ein Haus sucht, das nicht nur Platz bietet, sondern auch ein echtes Gefühl von Zuhause vermittelt, findet hier eine Immobilie mit Herz, Charakter und Zukunft.

Wir freuen uns darauf, Sie persönlich willkommen zu heißen und Ihnen die vielen Vorzüge dieses Hauses zu zeigen.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Anfragen nur mit vollständigen Kontaktdaten, einschließlich Anschrift und Telefonnummer, bearbeiten können. Besichtigungen sind nur mit vorliegender Finanzierungsbestätigung möglich. Bei Bedarf stellen wir gerne den Kontakt zu VON POLL FINANCE her.

**Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock**

## **Detalhes do equipamento**

**FÜR SIE AUF EINEN BLICK** zusammengefasst

**Viel Platz für Familie, Alltag und schöne Momente in Herzebrock**

- umfangreiche Modernisierungen im Jahr 2025
- Baujahr 1954
- ca. 216 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 803 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- massive Bauweise
- 7 Zimmer insgesamt
- 4 Schlafzimmer
- 2 Badezimmer
- 1 Gäste-WC
- großzügiger Küchen-Essbereich mit angrenzendem Wohnzimmer und Außenzugang
- moderne Einbauküche mit Küchentheke
- elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Türkommunikationsstation mit Video im Erd- und Dachgeschoss
- lichtdurchflutete Wohnräume
- Specksteinofen im Wohnzimmer
- überdachte Terrasse & elektrische Markise
- Außensauna mit Außendusche
- Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluss für Waschmaschine und Trockner
- zusätzlicher Abstell- und Vorratsraum im Erdgeschoss
- Parkettboden in den Wohnbereichen, im Flur und im Homeoffice des Erdgeschosses
- hochwertiger Vinylboden im Obergeschoss
- Echtholztreppe ins Obergeschoss
- 1 Balkon
- liebevoll angelegter Garten mit harmonisch gestalteten Pflasterwegen und LED-Bodenspots
- teilweise unterkellert
- Spitzboden als Stauraum nutzbar, ggf. mit weiterem Ausbaupotenzial
- 2 Garagen mit elektrischen Garagentoren
- gesamtes Grundstück neu umzäunt
- Elektrische Toranlage
- Solarthermie auf dem Dach
- Glasfaseranschluss vorhanden
- neue Bodenbeläge, Innenausbau und Malerarbeiten in 2025
- sofort bezugsbereit
- familienfreundliche Raumaufteilung
- ideal für Familien / Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

**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.**

**Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock**

## **Outras informações**

### **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.

**Número da propriedade: 26220044 - 33442 Herzebrock**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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