Warendorf

# Stilvoller Altbau nähe Schulviertel – Eigenheim mit Finanzunterstützung durch Mieteinnahmen! Zum FP

***Objektnummer: 24264099***

**KAUFPREIS:** 599.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 271 m² • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 694 m²

**Objektnummer: 24264099 - 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: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24264099 |
| Wohnfläche | ca. 271 m² |
| Dachform | Walmdach |
| Zimmer | 11 |
| Schlafzimmer | 9 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1925 |
| Stellplatz | 3 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 599.000 EUR |
| Haus | Mehrfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 4,17 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2015 |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 101 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung |

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

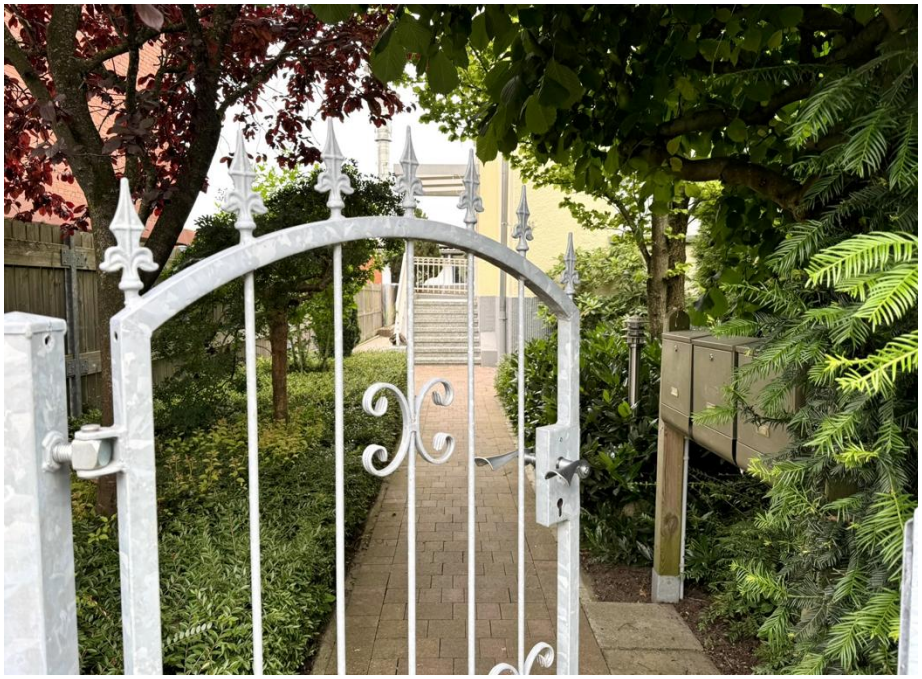
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 09.02.2026 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 184.80 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1925 |

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

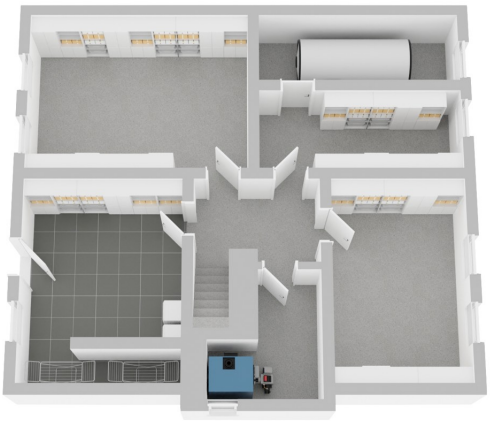
# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24264099 - 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: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne 3-Parteienhaus vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort und bietet insbesondere für Eigennutzer eine attraktive Möglichkeit, Wohnen und Vermietung zu kombinieren. Die liebevoll renovierte Immobilie besticht durch großzügige Wohnflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und einen idyllischen Garten, der exklusiv von der Erdgeschosswohnung genutzt werden kann.

Dank der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten ist dieses Haus ideal für eine Familie, die selbst einziehen möchte und gleichzeitig von zusätzlichen Mieteinnahmen profitieren kann – sei es durch die Vermietung einer oder beider oberen Etagen oder durch Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach.

Erdgeschoss:
- Zimmer: 4
- Wohnfläche: ca. 105 m²
- Süd-West Gartennutzung

Die Erdgeschosswohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung. Die Doppelflügeltür zwischen Ess- und Wohnzimmer sorgt für eine elegante Verbindung der Räume und lässt viel Licht herein. Der direkte Zugang zum liebevoll gestalteten Garten macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Obergeschoss:
- Zimmer: 4
- Wohnfläche: ca. 104 m²
- Terrasse nach Süd-Osten

Die Beletage bietet helle, freundliche Räume mit einer optimalen Raumaufteilung. Die Fenster im sorgen für eine lichtdurchflutete Atmosphäre und bieten einen schönen Ausblick. Ob als Erweiterung des eigenen Wohnraums für eine große Familie oder zur Vermietung – diese Etage bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Dachgeschoss:
- Zimmer: 3
- Wohnfläche: ca. 64 m²

Das Dachgeschoss begeistert mit sichtbaren Holzbalken, die den Räumen eine

besondere Gemütlichkeit verleihen. Dank Dachgaube und großzügiger Dachfenster ist die Wohnung angenehm hell und freundlich. Diese Einheit eignet sich ideal als zusätzlicher Wohnraum für Familienangehörige, als Homeoffice-Bereich oder als separate Mieteinheit.

Untergeschoss:
Das Haus ist voll unterkellert und bietet neben einem großzügigen Waschkeller für alle Parteien auch private Abstellräume für jede Wohnung.

Das Haus verbindet historische Eleganz mit modernem Wohnkomfort und schafft in jeder der drei Wohnungen ein einzigartiges Wohnambiente. Ein ideales Zuhause für Liebhaber klassischer Architektur, die zeitgemäßen Wohnkomfort schätzen.

Nutzen Sie die Chance, Ihre Finanzierung durch zusätzliche Mieteinnahmen clever zu unterstützen!

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Ausstattung und Details

+ Holzböden in allen Wohneinheiten
+ Historische Fliesen im Entree
+ Charaktervolles Treppenhaus mit passendem Holzgeländer
+ Helle, weiße Badezimmer in allen Einheiten
+ Parkmöglichkeiten direkt vor dem Haus
+ Gegensprechanlage
+ Schmiedeeisernes Tor als imposanter Zugang zum Haus
+ Stiltüren mit Glaselementen oder Einfräsungen
+ Heizung erneuert im Jahr 2004
+ Dach saniert 2015, inklusive 15 cm Isolierung
+ Fenster im Dachgeschoss erneuert 2015; Fenster im Obergeschoss, Erdgeschoss und Treppenhaus größtenteils erneuert 2019
+ Es besteht die Möglichkeit, eine der drei Küchen zu übernehmen. Die Details müssten bei Interesse separat besprochen und verhandelt werden.

**Objektnummer: 24264099 - 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 liegt eingebettet zwischen einem Gewerbegebiet und dem beliebten Schulviertel. Diese Lage bietet einen idealen Lebensmittelpunkt, wo Sie direkt vor der Haustür in die Natur starten können – sei es zum Walken, Joggen oder Fahrradfahren. Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Warendorfer Innenstadt ist nur wenige Minuten entfernt, und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe.

Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr rundet das Angebot ab. Regionalbusse, Schnellbusse, Nachtbusse und Regionalbahnen sorgen dafür, dass Sie jederzeit flexibel und mobil bleiben. Städte wie Münster, Osnabrück, Bielefeld sowie das Ruhrgebiet und der Flughafen Münster-Osnabrück sind schnell erreichbar. Auch die Autobahnanschlüsse der A1 und A2 sind in kurzer Zeit zu erreichen, was die Lage dieser Immobilie besonders attraktiv macht.

**Objektnummer: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.2.2026.
Endenergiebedarf beträgt 184.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 24264099 - 48231 Warendorf**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andres Köper

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf
Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0
E-Mail: warendorf@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com