

Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

# Idyllisches Einfamilienhaus: Modernisiert und Charmant | zusätzlich ca. 42 m<sup>2</sup> wohnliche Nutzfläche

Objektnummer: 24220022



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

KAUFPREIS: 380.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1.137 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24220022 - 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: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

## Auf einen Blick

Objektnummer	24220022	Kaufpreis	380.000 EUR
Wohnfläche	ca. 87 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Modernisierung / Sanierung	2024
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1957	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergiebedarf	52.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.08.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	1957

Objektnummer: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

## Die Immobilie



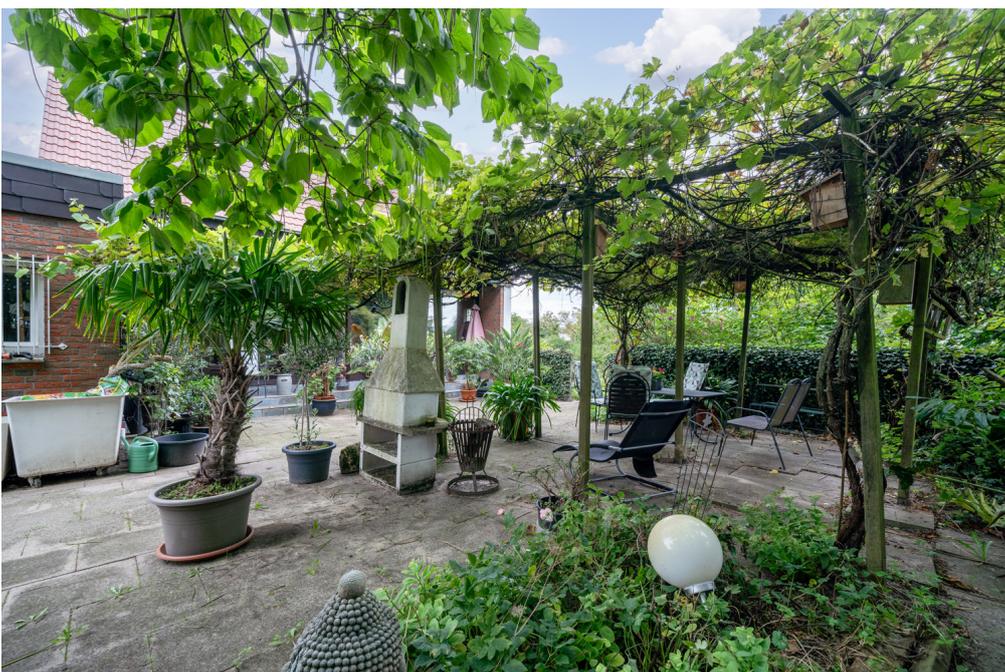
Objektnummer: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

## Die Immobilie



Objektnummer: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

# Die Immobilie



## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.09.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registrierungsnummer: NW-2024-005262620

2

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen 29,2 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**  
52,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**  
83,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG:<sup>1</sup>

<b>Trinkwasserbedarf</b>		<b>Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren</b>	
W-Wert	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)	Anforderungswert	kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Ergebnisliche Qualität des Gebäudes (W <sub>tr</sub> )		■ Verfahren nach DIN V 16969	■ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
W-Wert	W/(m <sup>2</sup> ·K)	Anforderungswert	W/(m <sup>2</sup> ·K)
		□ Regelung nach § 51 GEG ("Niedrigstgebäudeverfahren")	

Sonstige Wärmeschutz, bei Neubau:  eingehalten

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Wohngebäude in Immobilienanzeigen) 52,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien**

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>: ■ für Heizung ■ für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

1) Anteil der 65%-EE-Regel durch erneuerbare Energienanteile nach § 71 Absatz 1, § 71 Absatz 2, § 71 Absatz 3, § 71 Absatz 4, § 71 Absatz 5, § 71 Absatz 6, § 71 Absatz 7, § 71 Absatz 8, § 71 Absatz 9

Photovoltaik (PV) (Wärme) (§ 71a)

Solarthermie (ST) (Wärme) (§ 71b)

Wasserkraft (WK) (Wärme) (§ 71c)

Windenergie (WE) (Wärme) (§ 71d)

Biomasse (Wärme) (Wärme) (§ 71e)

Geothermie (Wärme) (Wärme) (§ 71f)

Wasserkraft (WK) (Wärme) (Wärme) (§ 71g)

Windenergie (WE) (Wärme) (Wärme) (§ 71h)

Biomasse (Wärme) (Wärme) (Wärme) (§ 71i)

Geothermie (Wärme) (Wärme) (Wärme) (§ 71j)

Nutzung der 65%-EE-Regel auf Grundlage eines Sonderauswiesens nach § 71 Absatz 9

Anteil EE:

Anteil EE <sup>3</sup>	Anteil EE <sup>4</sup>	Anteil EE <sup>5</sup>
Anteil EE <sup>6</sup>	Anteil EE <sup>7</sup>	Anteil EE <sup>8</sup>

Art der erneuerbaren Energie:  Biomasse  Wasserkraft  Windenergie  Solarthermie  Photovoltaik  Geothermie

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:<sup>6</sup>

Anteil EE <sup>9</sup>	Anteil EE <sup>10</sup>
------------------------	-------------------------

**Anteil an erneuerbaren Energien**

Anteil an erneuerbaren Energien	Anteil an erneuerbaren Energien
Anteil an erneuerbaren Energien	Anteil an erneuerbaren Energien

weitere Erträge und Erläuterungen in der Anlage

**Vergleichswerte Endenergie<sup>7</sup>**

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bauteilwerte der Bauteile sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bauteilwerte der Bauteile sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> Für die Heizlastenberechnung in Fall des § 41 Absatz 2 GEG

<sup>2</sup> Nachkommastellen runden

<sup>3</sup> Anteil an erneuerbaren Energien

<sup>4</sup> Anteil an erneuerbaren Energien

<sup>5</sup> Anteil an erneuerbaren Energien

<sup>6</sup> Anteil an erneuerbaren Energien

<sup>7</sup> Für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelnen zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bauteilwerte der Bauteile sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>8</sup> Anteil an erneuerbaren Energien

<sup>9</sup> Anteil an erneuerbaren Energien

<sup>10</sup> Anteil an erneuerbaren Energien

www.von-poll.com

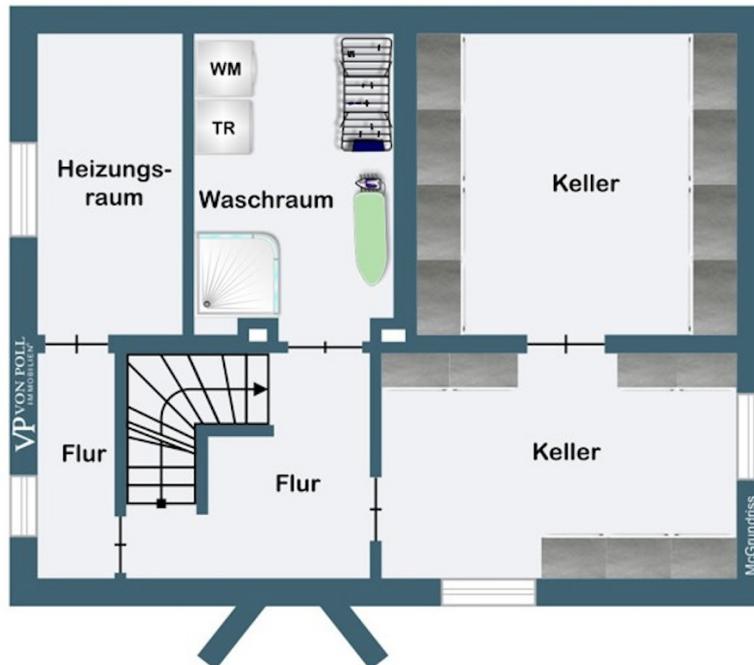
Objektnummer: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

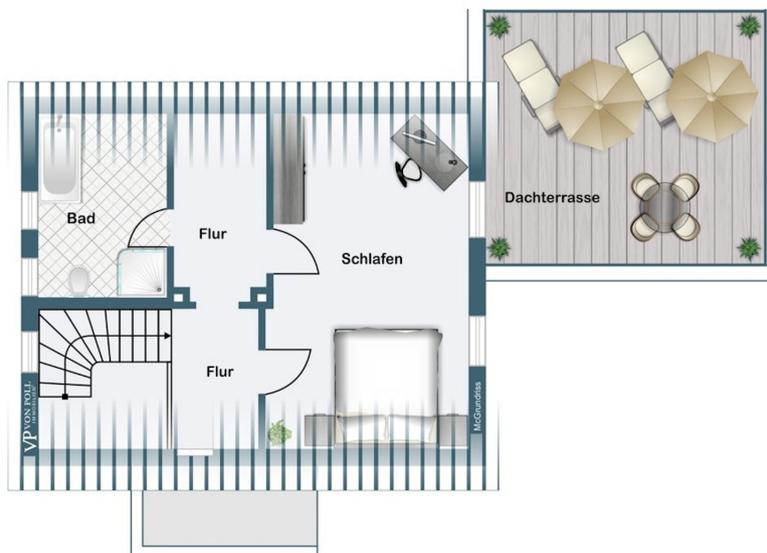
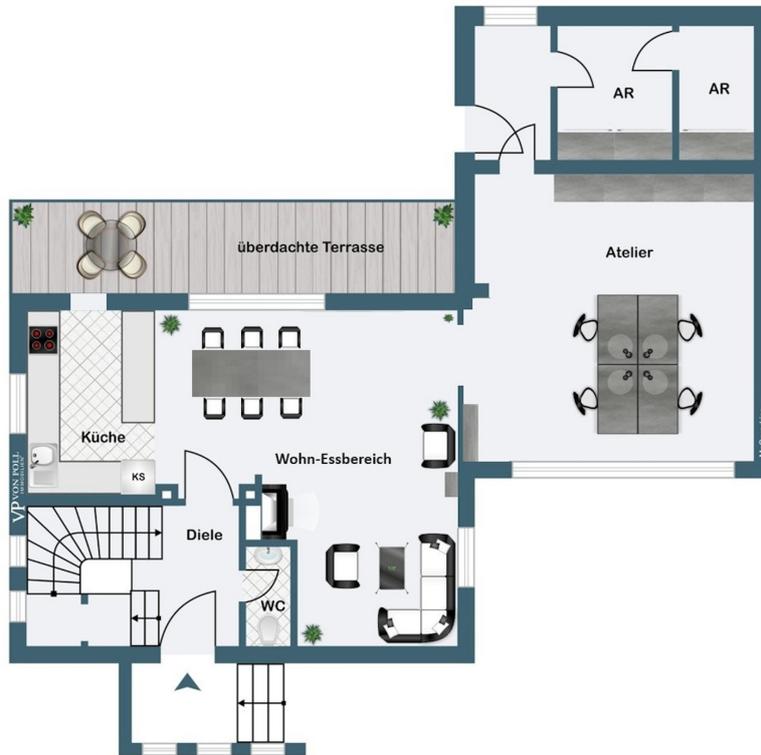
## Die Immobilie

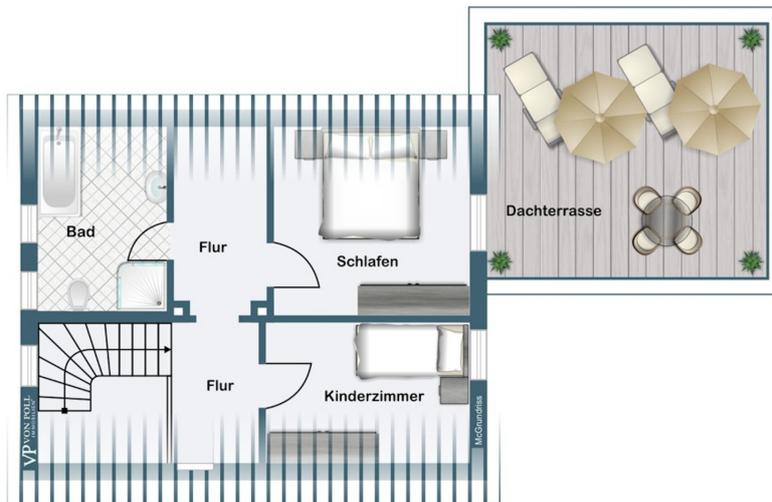


Objektnummer: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

## 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: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird Ihnen präsentiert von:

Reinhold Daut & Laura Stolke

Telefon: 05241 - 21 19 99 0

Idyllisches Einfamilienhaus: Modernisiert und Charmant mit zusätzlich ca. 42 m<sup>2</sup> wohnlicher Nutzfläche

Dieses schöne Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1957 befindet sich in einer ruhigen Lage im Außenbereich von Herzebrock. Das großzügige Grundstück von ca. 1.137 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für Gartenliebhaber. Die Wohnfläche von ca. 87 m<sup>2</sup> und die zusätzliche wohnliche Nutzfläche von ca. 42 m<sup>2</sup> verteilen sich auf drei großzügige Räume, die Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Des Weiteren gibt es genügend Potenzial, um weitere Zimmer zu erschaffen.

Das Haus wurde im Jahr 2023/2024 umfangreich modernisiert.

Die massive Klinkerbauweise wurde mit einem neuen Wärmedämmverbundsystem verkleidet, dazu wurde das gesamte Haus mit einer 3-fach-Verglasung ausgestattet. Das erneuerte Dach wurde bereits für eine mögliche Solaranlage vorbereitet und eine neue Drainage ist rund ums Haus verlegt worden. Die Luftwärmepumpe aus 2024 rundet die Modernisierungsmaßnahmen ab.

### Das Erdgeschoss

Beim Betreten des Hauses durch den überdachten Eingangsbereich gelangen Sie in die helle Diele. Unmittelbar daneben befindet sich der große Wohn-Essbereich, der mit einem Kamin ausgestattet ist und somit eine gemütliche Atmosphäre schafft. Die angrenzende überdachte Terrasse lädt zum Verweilen und ist auch aus der Einbauküche mit E-Geräten zugänglich.

Durch die offene Raumgestaltung gelangen Sie aus dem Wohnzimmer direkt in das Atelier, dass nach Ihren Wünschen selbstverständlich auch einen anderen Nutzen bekommen kann, hier können Sie Ihrer Kreativität und Hobbys freien Lauf lassen. Ein Tageslicht-Gäste-WC, eine Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss, sowie praktische Abstellräume komplementieren die Etage.

### Das Dachgeschoss

Die Ebene beherbergt ein großes Schlafzimmer mit Zugang zu einer angrenzenden Dachterrasse - genießen Sie hier den ersten Kaffee des Tages mit einem wunderschönen Blick in die umliegende Natur. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, durch kleine Umbauarbeiten, ein Kinderzimmer oder ein Gästezimmer zu integrieren. Ein Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne sorgt für Ihr Wohlbefinden.

#### Das Kellergeschoss

Im Keller stehen Ihnen zwei Vorratsräume, ein Heizungskeller-/Technikraum, sowie ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, die für ausreichend Stauraum und Funktionalität sorgen.

Für die vier- und zweirädrigen »Mitglieder« der Familie stehen Ihnen eine Garage mit einem PKW-Stellplatz und einer Werkstatt bereit, darüber hinaus befindet sich ein weiterer freier Stellplatz auf dem Hof.

Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Einfamilienhaus persönlich vorstellen zu dürfen und stehen Ihnen zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass nur schriftliche Anfragen mit vollständiger Adresse und Angabe der Telefonnummer bearbeitet werden können.

Eine Besichtigung kann nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden. Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.

Objektnummer: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

## Ausstattung und Details

Das dürfen Sie erwarten

- Einfamilienhaus mit zusätzlicher wohnlicher Nutzfläche
- Baujahr 1957
- Grundstück ca. 1.137 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 87 m<sup>2</sup>
- wohnliche Nutzfläche ca. 42 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer inklusive Atelier
- genügend Potenzial weitere Zimmer zu erschaffen
- massive Klinkerbauweise mit neuer Dämmung aus 2023
- 3-fach-Verglasung aus 2023
- Dacherneuerung aus 2023 mit einer Vorbereitung für Solar
- neue Drainage aus 2023
- überdachter Eingangsbereich
- heller Dielenbereich
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Einbauküche mit E-Geräten
- großzügiges Atelier mit angrenzenden Abstellräumen
- Fußbodenheizung im EG
- Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse
- Rollläden im gesamten Haus
- Luftwärmepumpe aus 2024
- Glasfaser verlegt
- großer Garten mit einem natürlich überdachten Terrassenbereich
- Hausbrunnen für die Gartenbewässerung
- Garage mit Werkstatt
- Stellplatz auf dem Hof

### ERDGESCHOSS

- Diele
- Gäste-WC
- Küche
- Wohn-Essbereich mit Kamin
- Atelier
- Abstellräume
- überdachte Außenterrasse
- Garage

#### DACHGESCHOSS

- Schlafzimmer mit Dachterrasse
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne

#### KELLERGESCHOSS

- 2 Vorratskeller
- Heizungskeller/Technik
- Wasch- und Trockenkeller

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: 24220022 - 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 Haus liegt ländlich und gehört zu Herzebrock und dennoch ist es nur ca 5 Autominuten vom Zentrum entfernt. Auch der Kindergarten und die Grundschule befinden sich nur wenige Minuten entfernt in Herzebrock.

Den Bahnhof erreichen Sie in ca 8 Minuten und haben Anbindung nach Warendorf, Münster, Bielefeld, Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh.

Objektnummer: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.8.2034.

Endenergiebedarf beträgt 52.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1957.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

### 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: 24220022 - 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)