Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

Idyllisches Einfamilienhaus: Modernisiert und Charmant | zusätzlich ca. 42 m² wohnliche Nutzfläche

Property ID: 24220022

PURCHASE PRICE: 380.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 87 m² • **ROOMS:** 3 • **LAND AREA:** 1.137 m²

Property ID: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

At a glance

Property ID	24220022
Living Space	ca. 87 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1957
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	380.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Air-to-water heat pump
Energy certificate valid until	23.08.2034
Power Source	Air-to-water heat pump

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	52.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1957

Property ID: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

The property

Property ID: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

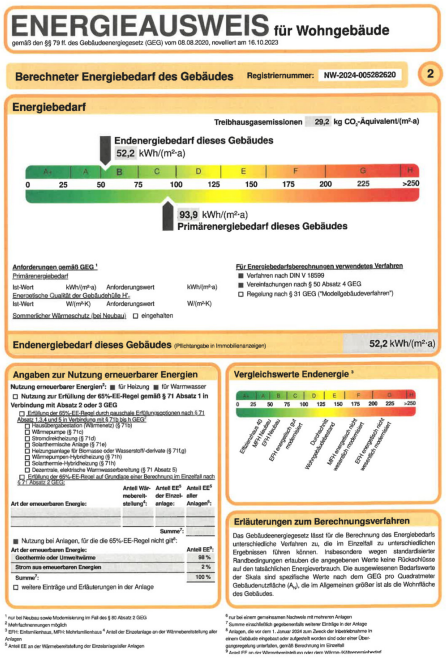
The property

Property ID: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

The property

Property ID: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

The property



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-005282620 (2)

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 29,2 kg CO_2-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes 52,2 kWh/(m²·a)

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

93,9 kWh/(m²·a) Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG [1]

Primärenergiebedarf

Ist-Wert	kWh/(m²·a)	Anforderungswert	kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T			
Ist-Wert	W/(m²·K)	Anforderungswert	W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz: bei Neubau/ ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

■ Verfahren nach DIN V 18599
■ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 52,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien[2]: ■ für Heizung ■ für Warmwasser

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

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1 i.V.m. § 71 Absatz 4 und 5 in Verbindung mit § 71a bis § 71h GEG[2]

☐ Neubaubergebäuden (Wärmenetz) (§ 71b)
☐ Wärmepumpe (§ 71c)
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
☐ Biomasseanlage (Biogas, Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g))
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
☐ Gesamtmix, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 8 GEGB

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmeerzeugung[1]:	Anteil EE[5] der Einzelanlage:	Anteil EE[5] aller Anlagen[3]:
		Summe[7]:	

■ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt[6]:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE[5]:
Geothermie oder Umweltwärme	98 %
Strom aus erneuerbaren Energien	2 %
Summe[7]:	100 %

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie [9]

A+ | A | B | C | D | E | F | G | H

0 | 25 | 50 | 75 | 100 | 125 | 150 | 175 | 200 | 225 | >250

Effizienzhaus 40 Neubau DIN 18599 | EnEV-neuwertig Gut neuwertig | Durchschnittlicher Wohngebäudebestand | Mittlerer energetischer Zustand | Mindestanforderungen nach Modernisierungsempfehlung | EnEV-neuwertig Mindestanforderungen nach Modernisierungsempfehlung

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

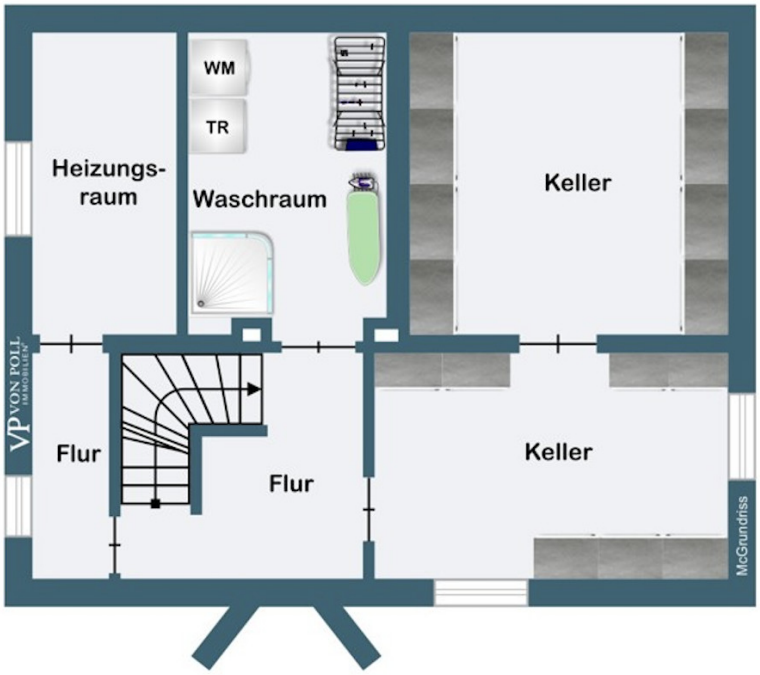
[1] nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
[2] Mehrfachnennungen möglich
[3] EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus [4] Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
[5] Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/der Anlagen
[6] nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
[7] Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
[8] Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem.§8 Berechnung im Einzelfall
[9] Anteil EE an der Wärmebereitstellung aus oder dem 65%-ten-SOLBewertungsverfahren

Property ID: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

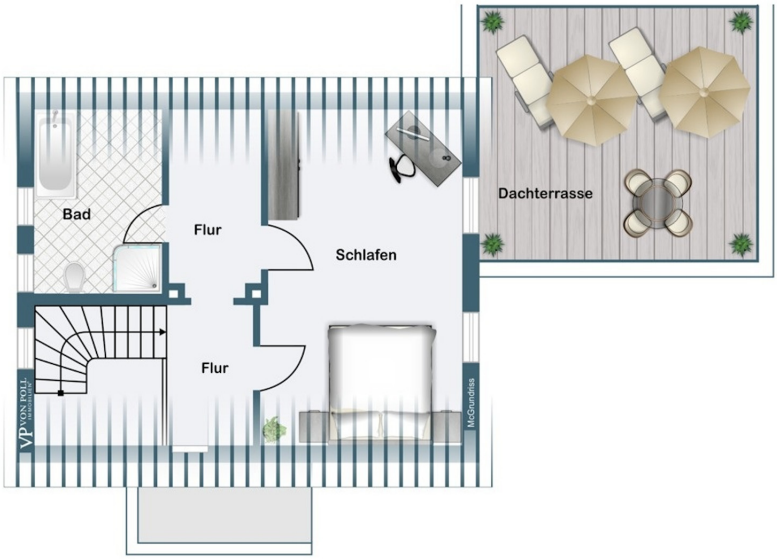
The property

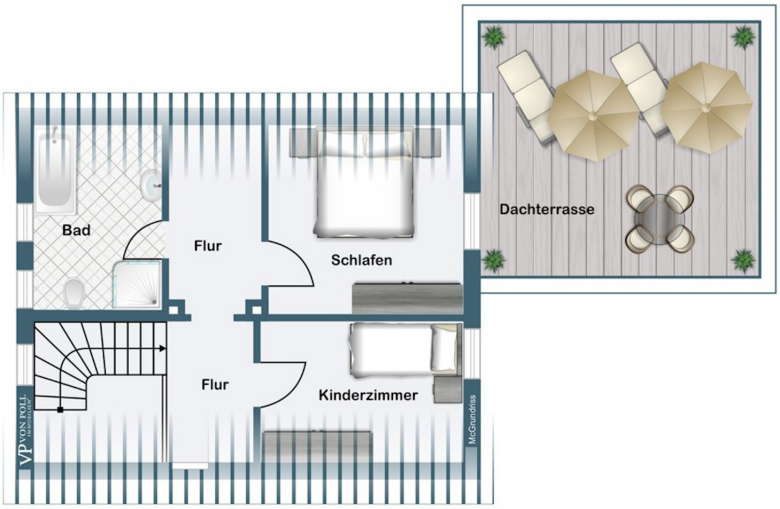
Property ID: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

Floor plans



AR
AR
überdachte Terrasse
Atelier
Küche
KS
Wohn-Essbereich
Diele
WC
McGundriss


Bad
Flur
Schlafen
Dachterrasse
Flur
McGundriss



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

A first impression

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 m² 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 m² bietet viel Platz für Gartenliebhaber. Die Wohnfläche von ca. 87 m² und die zusätzliche wohnliche Nutzfläche von ca. 42 m² 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.

Property ID: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

Details of amenities

Das dürfen Sie erwarten
- Einfamilienhaus mit zusätzlicher wohnlicher Nutzfläche
- Baujahr 1957
- Grundstück ca. 1.137 m²
- Wohnfläche ca. 87 m²
- wohnliche Nutzfläche ca. 42 m²
- 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.

Property ID: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

All about the location

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

Der historische Ursprung reicht weit zurück: Hezebrock wir 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.

Property ID: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 23.8.2034.
Endenergiebedarf beträgt 52.20 kwh/(m²*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.

Property ID: 24220022 - 33442 Herzebrock-Clarholz – Herzebrock

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Philipp Schremmer

Berliner Straße 3, 33330 Gütersloh
Tel.: +49 5241 – 21 19 99 0
E-Mail: guetersloh@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com