

Warendorf / Freckenhorst

## Architektonisches Understatement trifft repräsentative Wohnflächen – maßgeblicher Ausbau 2003

???????? ??????????: 25264150



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

???? ??????: 690.000 EUR • ??????????: ca. 221 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 1.260 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????  | 25264150             |
| ???????????         | ca. 221 m²           |
| ????? ??????        | ?????????????? ????? |
| ?????????           | 7                    |
| ????????????? ???   | 5                    |
| ??????????          |                      |
| ??????????          | 2                    |
| ????? ????????????? | 1957                 |
| ????? ????????????? | 2 x ????????????     |
|                     | ????? ?????????????, |
|                     | 1 x ???????          |

|                      |                                                                                       |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 690.000 EUR                                                                           |
| ??????               | ?????????????                                                                         |
|                      | ????????????????                                                                      |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????  | 2003                                                                                  |
| ?????????            | ????????                                                                              |
| ????????????         |                                                                                       |
| ???????????????????? | ca. 40 m²                                                                             |
| ??????               |                                                                                       |
| ????????             | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????                        |

??????? ?????????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

????????????? ???????????

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| ??????????        | ?????????? ?????????? |
| ??????????        |                       |
| ????? ??????????? | ?????                 |

??????? ???????? : 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ????????



??????? ?????????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ????????



??????? ???????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ????????



???????? ?????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ???????



???????? ?????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ???????



???????? ??: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ???????



??????? ???????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ????????



??????? ???????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ????????



??????? ???????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ????????



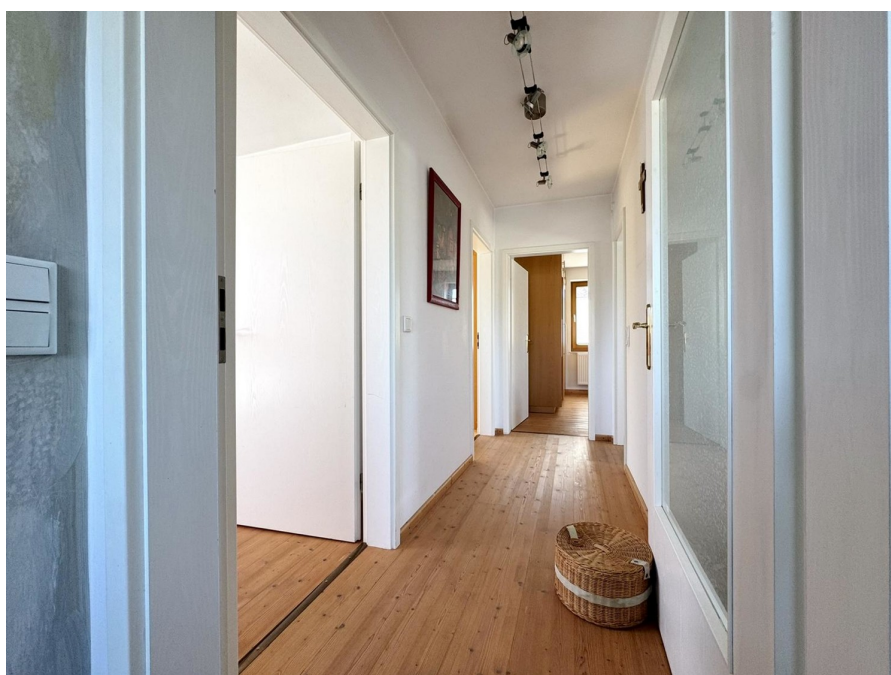
????????? ??????????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ?????????



????????? ??????????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ?????????



???????? ??: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ???????



??????? ???????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ????????



??????? ???????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ????????



???????? ??: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ???????



???????? ??: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ???????



??????? ???????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ????????



??????? ???????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

?? ????????



????????? ??????????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

????????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??  
???? ????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

## ??? ?????? ?????????

Hinter der bewusst zurückhaltenden Fassade dieses außergewöhnlichen Anwesens entfaltet sich ein Raumkonzept von architektonischer Raffinesse. Im Jahr 2003 wurde die Immobilie mit einem renommierten Architekten und der Firma Kreienbaum grundlegend weiterentwickelt. Entstanden ist ein stilvolles Ensemble mit industriellem Charme, edlen Materialien und einem Hauch internationaler Loft-Kultur.

Im Rahmen des Ausbaus wurde die gesamte Dachlandschaft erneuert – teils in hochwertigem Stehfalz, teils mit klassischen Tonziegeln. Gleichzeitig entstand ein großzügiger Anbau, der das Haupthaus mit der Garage verbindet. Auch dieser Neubau fügt sich gestalterisch stimmig in das Gesamtkonzept ein.

Inspiziert vom Industrie-Loft-Stil der 1950er Jahre, finden sich im Inneren klare Linien, großzügige Raumproportionen, offene Sichtachsen und charakterstarke Materialien: freiliegende Klinkerwände, hohe Decken und gezielt gesetzte Lichtelemente. Der französische Eichenparkett, sandig in seiner Tönung, ist hochwertig, robust und gleichzeitig zurückhaltend elegant.

Ein besonderes Highlight ist der neue Wohntrakt: Das großzügige Schlafzimmer mit Bad en Suite und begehrter Ankleide wirkt wie ein privater Rückzugsort. Drei kunstvoll integrierte Nischen bieten Raum für Skulptur, Malerei oder Lichtobjekte – flankiert von rustikalem Klinker, der dem Raum Tiefe und Charakter verleiht.

Herzstück des Hauses ist die maßgefertigte Küche – ebenfalls ein Werk aus dem Hause Kreienbaum. Sie wurde für ambitioniertes Kochen geplant und verfügt über ausreichend Arbeitsfläche sowie eine direkte Verbindung zum Wohn- und Essbereich. Sie ist ein zentraler Ort für Gäste, zum Kochen und für das Zusammensein.

Der weitläufige Garten bietet nicht nur üppiges Grün, sondern auch einen ca. 10 Meter langen Pool mit beidseitig gerundeten Stirnseiten. Mit seiner Tiefe eignet er sich sowohl für sportliches Schwimmen als auch für stilvolle Entspannung. Die durchdachte Lage des Beckens erlaubt eine sichere Einzäunung – ideal für Familien mit kleinen Kindern.

Abgerundet wird das Anwesen durch eine massive Garage (von 2003) mit Fassade aus sibirischer Lärche und eine Holzhütte, die als Atelier, Werkstatt oder Gartenhaus genutzt werden kann.

Die Fenster bestehen durchgehend aus tropischem Hartholz, ergänzt durch bewegliche Beschattungselemente – gefertigt aus sibirischer Lärche, laufend auf Schienen wie klassische Hoftore. Ein Detail, das Funktion und Form auf elegante Weise verbindet.

Das Grundstück war ursprünglich zur Viehhaltung vorgesehen. Diese Nutzung könnte – mit Rücksprache der Behörden – auch heute noch möglich sein. Ideal für Selbstversorger, Tierhaltung im kleinen Maßstab oder kreative Außenprojekte.

Dieses Objekt bietet weit mehr als auf den ersten Blick sichtbar. Die Immobilie überzeugt durch Substanz, Raumangebot, Materialqualität und die gelungene Verbindung von Altbestand und modernem Ausbau. Es richtet sich an Menschen mit Anspruch:

- + Junge Familien, die Raum zum Wachsen suchen
- + Reifere Paare oder Familien, die klare Grundrisse, hochwertige Materialien und teilweise ebenerdiges Wohnen schätzen
- + Autoliebhaber oder Selbstständige, die Fläche und Funktion benötigen

Der Charakter des Hauses vereint Zurückhaltung im Äußeren mit Wärme und Offenheit im Inneren – kein Haus von der Stange, sondern ein Lebensraum mit Seele, Stil und Substanz.

??????? ???????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

??????????????? ??? ?????????

#### Innenbereich

- + Hochwertiger Ausbau (2003) durch Firma Kreienbaum in Zusammenarbeit mit Architekt
- + Industrie-Loft-Stil: offene Grundrisse, Sichtmauerwerk / freiliegende Klinker, hohe Decken und großzügige Sichtachsen
- + Französischer Eichen-Dielenboden (sandige Tönung)
- + Schlafzimmer mit Bad en Suite und begehrter Ankleide
- + Drei integrierte Kunstmöbel mit Klinkerakzenten
- + Maßgefertigte Einbauküche (Kreienbaum), ideal für ambitionierte Köche
- + Fenster aus tropischem Hartholz – extrem langlebig und robust
- + Schiebeläden aus sibirischer Lärche auf Schienensystem (angelehnt an Hoftore) als Sicht- und Sonnenschutz

#### Außenbereich

- + Mehrere Außen-Sitzbereiche am Haus – mit nur wenigen Stufen in den Garten
- + Gartenpool, sicher abgrenzbar (z.B. für Kinder), Schläuche auf dem Garagendach zur solaren Warmwasseraufbereitung vorhanden
- + Massivgarage (2003), Fassade aus sibirischer Lärche
- + Zwei zusätzliche Stellplätze vor der Garage
- + Spitzboden in der Garage für praktische Lagerung
- + Holzhütte – nutzbar als Gartenhaus, Werkstatt oder Atelier
- + Großzügiger Garten mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, historisch zur Viehhaltung vorgesehen – evtl. weiterhin möglich
- + Stellfläche für Wohnmobil oder Anhänger auf der rechten Seite
- + Zufahrt zum Gartenbereich – ideal für Entsorgung oder Pflege

#### Dach & Bausubstanz

- + 2003 vollständig erneuerte Dächer aus Stehfalz und hochwertiger Tonziegel-Pfanne
- + Neubau-Anbau von 2003: Verbindung zwischen Garage und Haupthaus

??????? ???????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

## ??? ??? ??? ???????????

Das Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Lage im Süden des Warendorfer Ortsteils Freckenhorst. Die Immobilie liegt in einer Sackgasse – ein idealer Ort für alle, die naturnah und dennoch gut angebunden wohnen möchten. Neben einem repräsentativen Zuhause bietet sich hier ein hohes Maß an Lebensqualität mit direkter Nähe zur Natur. Spaziergänge und Spielmöglichkeiten für Kinder sind hier ebenso selbstverständlich wie eine angenehme Nachbarschaft.

Freckenhorst ist ein lebendiger Ortsteil der bekannten Pferdestadt Warendorf im Herzen des idyllischen Münsterlandes. Das historische Dorfzentrum mit charmanten Fachwerkhäusern, das imposante Schloss sowie das malerische Panorama rund um das Stift Freckenhorst verleihen dem Ort einen besonderen Charakter. Eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und einer Grundschule sorgt für kurze Wege im Alltag. Weiterführende Schulen sowie die Warendorfer Innenstadt sind in etwa zehn Autominuten erreichbar – mit dem Fahrrad über gut ausgebaute Feldwege in rund 15 Minuten.

Auch überregional ist die Lage hervorragend angebunden: Die westfälische Domstadt Münster liegt nur ca. 25 Kilometer entfernt und ist sowohl mit dem Auto über die Bundesstraße als auch mit der Bahn bequem erreichbar. Der nächste Bahnhof ist ca. 5 Kilometer entfernt, eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung.

Die Umgebung ist geprägt von reizvollen Landschaften, der Nähe zur Ems und einem besonderen Natur- und Freizeitwert. Ob zu Pferd, mit dem Fahrrad oder zu Fuß – die weitläufige Natur und das gut ausgebaute Wegenetz laden zum aktiven Leben ein. Die typische westfälische Gastfreundschaft und die ausgeprägte Pferdekultur runden das Angebot ab und machen diese Lage zu einem ganz besonderen Lebensmittelpunkt für Familien, Naturliebhaber und Ruhesuchende.

??????? ?????????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

????? ??????????????

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ???????: 25264150 - 48231 Warendorf / Freckenhorst

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

E-Mail: [warendorf@von-poll.com](mailto:warendorf@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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