

## Langenberg

Villa von 1902 – mit Park, Pferden, Spa, 2  
Eingängen. 2004 neu interpretiert von renommm.  
Designerin

Objektnummer: 25264122



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

WOHNFLÄCHE: ca. 600 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 14.318 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25264122                  |
| Wohnfläche   | ca. 600 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1902                      |
| Stellplatz   | 4 x Freiplatz, 4 x Garage |

|                            |                                                                            |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | Auf Anfrage                                                                |
| Haustyp                    | Villa                                                                      |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises  |
| Modernisierung / Sanierung | 2004                                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon |

Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Fußbodenheizung                                                            |
| Befuerung          | Öl                                                                         |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



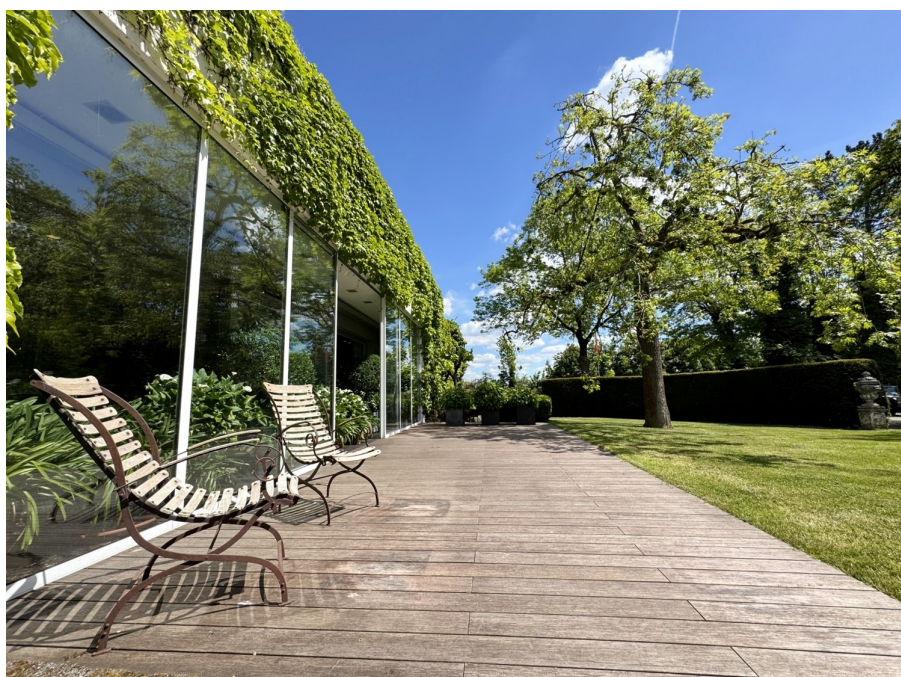
Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## 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: 25264122 - 33449 Langenberg

## Ein erster Eindruck

Ein stilvolles Statement zwischen Architekturgeschichte, Designkultur und parkähnlicher Lebenslandschaft – mit Koiteich, Fontänen, weißen Weidezäunen und der Freiheit, Wohnen und Arbeiten neu zu denken.

In einer Villa wie dieser steckt mehr als Substanz. Sie verkörpert einen Lebensstil – kompromisslos, gestalterisch präzise und mit Respekt für das, was war. Ursprünglich 1902 erbaut, wurde dieses Anwesen in den 2000er-Jahren von einer renommierten Designerin mit großer stilistischer Klarheit transformiert. Ihre Handschrift – bekannt aus der Modewelt für Reduktion, Materialechtheit und klare Silhouetten – prägt jeden Raum dieser Villa. Es entstand kein neu gemachtes Haus, sondern ein Raumkunstwerk. Ein Ensemble aus Licht, Linienführung, natürlichem Material und fließender Raumwirkung.

Auf rund 14.300 m<sup>2</sup> entfaltet sich das Grundstück wie eine Inszenierung: Eine repräsentative, mehrere hundert Meter lange Zufahrt führt durch gussgeschmiedete Tore zwischen Sandsteinpfeilern auf das Anwesen. Der erste Blick fällt auf das Hauptgebäude – harmonisch ergänzt durch einen Flachdachanbau, der den privaten Spa-Bereich beherbergt.

Innen verteilen sich rund 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Ebenen. Das Erdgeschoss empfängt mit einem rund zehn Meter hohen Entree samt Galerie. Großzügige Räume – darunter Kaminzimmer, Bibliothek, Gartenzimmer, Wohnzimmer und Musikzimmer – verbinden sich über doppelflügelige Durchgänge zu einem fließenden Ganzen. Die Wohnküche mit Elementen von Arclinea ist nicht nur funktional, sondern skulptural – flankiert von modernen Fensterflächen, die das Grün des Parks wie ein Gemälde einrahmen. Zwei stilvoll integrierte Gaskamine und ein opulenter Marmorkamin setzen elegante Akzente – zwischen Repräsentation und Geborgenheit. Vom Wohnbereich führt der Blick auf eine großzügige Sonnenterrasse – gerahmt von einer weiß geschwungenen Balustrade, die klassische Eleganz ausstrahlt.

Dem Hauptschlafzimmer im Obergeschoss ist eine private Dachterrasse vorgelagert – mit stilvollem Stahlgeländer und Blick in die großzügige Gartenlandschaft. Der exklusive Masterbereich umfasst zudem einen separaten Ankleidebereich sowie ein luxuriöses Bad mit maßgefertigten Einbaumöbeln, Vola-Armaturen, freistehender Badewanne und begehbarem WC-Bereich – ebenso privat wie großzügig. Zwei weitere Schlafzimmer mit einer eigenen Ankleide und jeweils zugeordneten Tageslichtbädern vervollständigen die Etage.

Ein zweiter Eingang auf Straßenseite eröffnet die Möglichkeit, ca. 150 m<sup>2</sup> separat als Büro oder Atelier zu nutzen – diskret, stilvoll und gegebenenfalls auch steuerlich sinnvoll.

Der Spa-Bereich bietet einen beheizten Innenpool, Sauna, Fitnessbereich, Ruhezone und direkten Zugang in den Garten. Hier verschmilzt Entspannung mit Blickachsen in die Landschaft.

Das Grundstück ist nicht nur weit – es lebt: mit altem Baumbestand, weitläufigen Wiesen, einem großen Koiteich mit Fontänen, eleganter Freitreppe zur Hauptterrasse, Sitzbereichen vor dem Pool, einer stilvollen Orangerie und vier Pferdeboxen samt zwei großzügigen Paddocks. Für private Pferdehaltung – dezent, kultiviert, eingebettet in ein Gesamtbild, das aus jedem Blickwinkel stimmig bleibt.

Stil ist keine Frage der Jahreszeit. Er ist eine Entscheidung.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die Gestaltungsqualität spüren – und das Einfache im Besonderen erkennen. Wer hier lebt, lebt nicht lauter – sondern klarer.

Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Ausstattung und Details

- + Historische Gründerzeitvilla von 1902 in Alleinlage mit stilvoll restaurierter Architektur
- + Großzügiges Grundstück mit ca. 14.318 m<sup>2</sup> Parkanlage, idyllisch und unverbaubar
- + Wohnfläche von ca. 600 m<sup>2</sup> über zwei Ebenen mit 10 beeindruckenden Zimmern
- + Große Garage mit Platz für bis zu 4 Fahrzeuge sowie zusätzliche Außenstellplätze
- + Repräsentative Innenräume: Kaminzimmer mit Bibliothek, Gartenzimmer, Musikzimmer, Fernsehraum, stilvolle Wohnküche von Arclinea
- + Wellness & Spa: Exklusiver Spa-Bereich mit Innenpool, Sauna, Fitness- und Ruhebereich
- + Solarthermieanlage zur nachhaltigen Unterstützung der Warmwasserbereitung (Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden)
- + Lichtdurchflutete Orangerie an der Schwimmhalle – als stilvoller Übergangsraum zum Garten
- + Großzügige Terrasse mit weiteren Sitzbereichen rund ums Haus
- + Koiteich im parkähnlichen Garten
- + Pferdeliebhaber willkommen: Koppeln mit weißer Einzäunung, 4 Boxen (2 Paddockboxen ca. 3 × 3 Meter, 1 Paddockbox ca. 4 × 3 Meter, 1 Box ca. 3 × 3 Meter) Waschplatz und Ausrittmöglichkeiten in naturnahe Umgebung
- + Luxusausstattung: Fußboden- und Wandheizungen, hochwertige Bodenbeläge aus geräucherter Eiche, Schiefer und Keramik, ein repräsentativer Marmorkamin sowie zwei symmetrisch angeordnete Gaskamine, Sicherheitskonzept
- + Kellergeschoss mit Weinkeller, Technikräumen und zusätzlichem Stauraum
- + Höchste Privatsphäre durch Lage inmitten der Natur mit unverbaubarem Blick

Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Alles zum Standort

Diese exklusive Villa befindet sich in einer äußerst attraktiven, ländlich geprägten Lage in Langenberg, einer charmanten Gemeinde im Kreis Gütersloh. Die Region verbindet auf ideale Weise naturnahe Ruhe mit einer hervorragenden Erreichbarkeit urbaner Zentren und hochwertiger Infrastruktur.

### Makrolage:

Ostwestfalen-Lippe zählt zu den wirtschaftlich starken und lebenswerten Regionen Deutschlands. Von der Immobilie aus sind Städte wie Rheda-Wiedenbrück, Oelde, Gütersloh und Bielefeld bequem erreichbar und bieten ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Kultur, exzellenter medizinischer Versorgung und internationalen Schulen. Die Verkehrsanbindung ist bestens: Schnellstraßen und Autobahnen sorgen für eine zügige Erreichbarkeit wichtiger Ziele – ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Ein besonderes Highlight für Pferdeliebhaber ist die Nähe zu Warendorf, der renommierten Pferdestadt Deutschlands. Dort befinden sich bedeutende Einrichtungen wie die Deutsche Reiterliche Vereinigung (FN) und das traditionsreiche Landgestüt Warendorf. Hochklassige Turniere, Ausbildungszentren und eine lebendige Reiterkultur machen die Region zu einem echten Paradies für Reitsportbegeisterte.

### Mikrolage:

Die Villa liegt eingebettet in ein gepflegtes, ruhiges Wohnumfeld mit großzügigen Grundstücken, Wiesen und Feldern in direkter Nachbarschaft. Durch die gewachsene, ländliche Struktur genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre und ein entspanntes Lebensgefühl, ideal für Naturliebhaber, Reiter und Familien.

Direkt vor der Haustür laden idyllische Wege zu Ausritten, Spaziergängen oder Fahrradtouren ein. Die Möglichkeit, Pferde auf dem eigenen Grundstück zu halten, wird hier durch die passende Umgebung optimal ergänzt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen sowie gastronomische Angebote befinden sich in bequemer Entfernung und runden die hohe Lebensqualität ab.

Diese besondere Lage vereint das Beste aus zwei Welten: ländliche Idylle, Raum zur Entfaltung und gleichzeitig eine perfekte Anbindung an urbane Zentren sowie ein außergewöhnliches Pferdesportumfeld. Ein idealer Ort für alle, die exklusives Wohnen, Naturverbundenheit und eine Leidenschaft für Pferde miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## Sonstige Angaben

**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.

Objektnummer: 25264122 - 33449 Langenberg

## 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](mailto:warendorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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