

Oelde

# Vielseitiges Wohnen: EFH, 2FH oder Kapitalanlage – top Bausubstanz in Traumlage auf Eckgrundstück!

Objektnummer: 25264126



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

**KAUFPREIS: 398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 848 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

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

Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	25264126
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1977
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	398.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	15.01.2035
Befuerung	Öl

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	240.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1977

Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



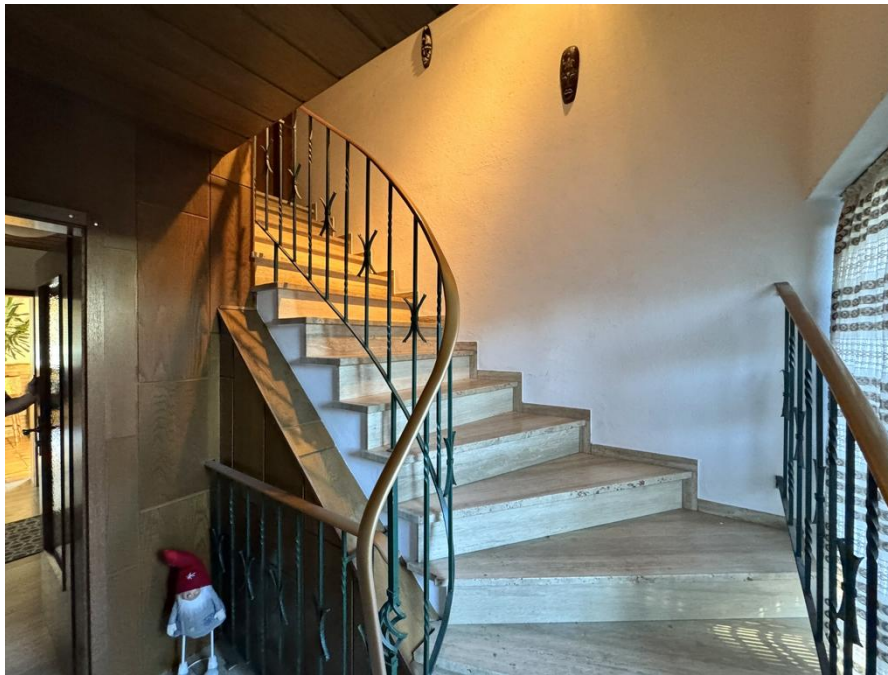
Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



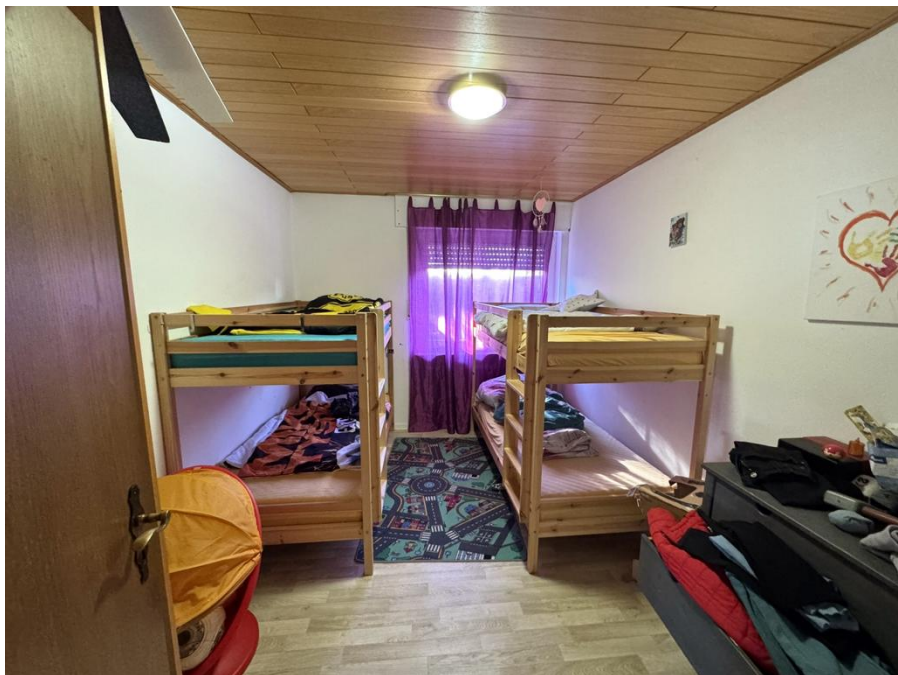
Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Die Immobilie





Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

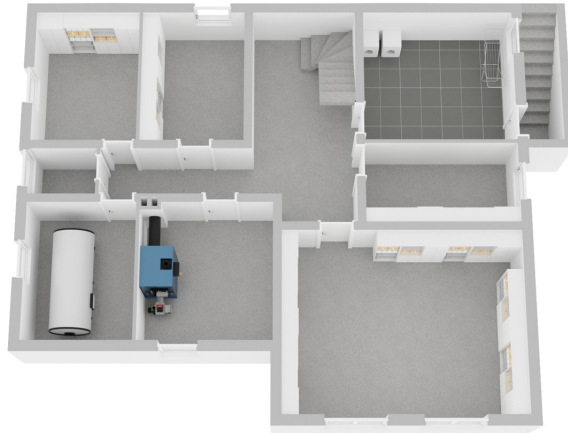
## Die Immobilie



Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## 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: 25264126 - 59302 Oelde

## Ein erster Eindruck

Flexibles Wohnen nach Ihren Wünschen – Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus, Kapitalanlage oder Wohnen & Arbeiten Dieses vielseitige Haus aus dem Jahr 1977 begeistert mit seiner herausragenden Bauqualität, einer großzügigen Raumaufteilung und einem gepflegten Eckgrundstück in ruhiger Wohnlage im Nord-Osten von Oelde. Es bietet Ihnen diverse Möglichkeiten zur individuellen Nutzung – ob als großzügiges Einfamilienhaus für eine große Familie, als Mehrgenerationenlösung, zur Teilvermietung, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Kapitalanlage. Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich die Immobilie perfekt als Einfamilienhaus, in dem Sie und Ihre Familie viel Platz für gemeinsames Wohnen und individuelle Rückzugsorte genießen können. Alternativ können hier zwei Generationen unter einem Dach leben – mit ausreichend Privatsphäre für alle. Eine weitere attraktive Option ist die Teilvermietung: Sie bewohnen beispielsweise das Erdgeschoss selbst und vermieten die obere Etage. Die Mieteinnahmen tragen so zur Finanzierung der Immobilie bei und sorgen für finanzielle Entlastung. Auch für Kapitalanleger ist diese Immobilie eine interessante Wahl. Dank der begehrten Lage und der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten bietet sie attraktive Vermietungspotenziale. Zudem eignet sich das Haus ideal für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Nutzen Sie eine Etage oder einzelne Räume als Büro oder Atelier und profitieren Sie von kurzen Wegen zwischen Beruf und Zuhause. Hochwertige Ausstattung und liebevolle Details zeichnen das Haus aus. Der großzügige Wohnbereich wird durch einen stilvollen Kamin und große Panoramascheiben geprägt, die viel Tageslicht hereinlassen und ein offenes, einladendes Ambiente schaffen. Edle Natursteinböden aus Travertin sowie echter Marmorboden unterstreichen die zeitlose Eleganz der Immobilie. Im Obergeschoss finden Sie eine geräumige Loggia im Giebelbereich, die ein idyllischer Rückzugsort mit schönem Ausblick ist. Ein weiteres Highlight ist das Untergeschoss, das Ihnen zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet, sei es als Hobbyraum, Fitnessbereich, Stauraum und/ oder erweiterter Wohnraum. Die Bäder des Hauses sind im originalen Stil der 70er Jahre gehalten und bieten Modernisierungspotenzial, um sie an moderne Wohnansprüche anzupassen. Der großzügige Garten auf dem weitläufigen Eckgrundstück bietet mit seinem alten Baumbestand eine idyllische Atmosphäre. Dank der umlaufenden Sonne genießen Sie den ganzen Tag über verschiedene Sonnenplätze, ideal für Entspannung und gesellige Stunden im Freien. Diese Immobilie bietet alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen – eine solide Basis mit hochwertigen Materialien, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine Lage, die keine Wünsche offenlässt. Nutzen Sie die Gelegenheit und entdecken Sie das Potenzial dieses besonderen Hauses!

Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Ausstattung und Details

- + Solides Zweifamilienhaus
- + Neue Ölheizungsanlage, installiert im Oktober 2020
- + Neue elektrische Garagentore, installiert im August 2021
- + Ideal für ein bis zwei Generationen, zur Teilvermietung, zur Kombination von Wohnen und Arbeiten oder als Kapitalanlage
- + Erdgeschoss: 110 m<sup>2</sup>
- + Dachgeschoss: 80 m<sup>2</sup>
- + Untergeschoss: 110 m<sup>2</sup>
- + Geräumige und durchdachte Raumaufteilung
- + Großzügige Panoramascheiben für lichtdurchflutete Räume
- + Stilvoller Kamin im Wohnbereich des Erdgeschosses
- + Edle Natursteinböden aus Travertin im Erdgeschoss
- + Echter Marmorboden in mehreren Bereichen
- + Vollunterkellert, zusätzlicher Stauraum für Hobby, Fitness oder erweiterten Wohnraum
- + Großzügige Loggia im Giebelbereich im Obergeschoss
- + Großes, gepflegtes Eckgrundstück mit altem Baumbestand
- + Ruhiges und begehrtes Wohngebiet
- + Schulen, Kindergärten und Innenstadt in der Nähe
- + Hervorragende Verkehrsanbindung (Autobahn A2, Bahnhof, Bus)

Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, ruhigen Wohngebiet im Nord-Osten von Oelde – einer charmanten Stadt, die für ihre hohe Lebensqualität und hervorragende Infrastruktur bekannt ist. Eingebettet in die malerische Parklandschaft des Münsterlandes, kombiniert Oelde mit seinen rund 30.000 Einwohnern ländliche Idylle mit urbanem Komfort. Die Stadt ist nicht nur als Wirtschaftsstandort mit international renommierten Unternehmen, wie dem Maschinenbau und einer Amazon-Niederlassung, geschätzt, sondern auch für ihr vielseitiges Freizeitangebot. Der Vier-Jahreszeiten-Park lockt Familien und Naturliebhaber gleichermaßen und ist ein Highlight der Region. Ein reges Vereinsleben sowie zahlreiche Sportmöglichkeiten unterstreichen den aktiven Charakter der Stadt, während kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungen Abwechslung und Inspiration bieten. Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamtschule sowie ein Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Die Innenstadt von Oelde, mit ihrem vielfältigen Angebot an Geschäften, Restaurants und dem beliebten Wochenmarkt mit frischen regionalen Produkten, ist bequem in nur sieben Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die verkehrsgünstige Anbindung ist ein weiteres Plus. Über die Autobahn A2 sowie die Bundesstraßen Richtung Warendorf, Bielefeld und Paderborn ist Oelde ideal für Pendler. Der Bahnhof und ein gut ausgebautes Busnetz garantieren zusätzliche Flexibilität bei der Mobilität. Oelde überzeugt durch eine einzigartige Mischung aus Arbeitsplatzvielfalt – von Weltmarktführern bis hin zu innovativen Start-ups – und hoher Lebensqualität. Dieser Standort bietet beste Voraussetzungen für Familien und Berufstätige, die eine harmonische Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit suchen.

Objektnummer: 25264126 - 59302 Oelde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 240.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1977. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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: 25264126 - 59302 Oelde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2 Warendorf  
E-Mail: [warendorf@von-poll.com](mailto:warendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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