

Oelde

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

Número de propiedad: 24264119



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

PRECIO DE COMPRA: 398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 848 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## De un vistazo

Número de propiedad	24264119
Superficie habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1977
Tipo de aparcamiento	2 x Garaje

Precio de compra	398.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 110 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## Datos energéticos

Fuente de energía	Aceite	Certificado energético	Certificado energético
Certificado energético válido hasta	15.01.2035	Demanda de energía final	240.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Fuente de energía	Aceite	Clase de eficiencia energética	G
		Año de construcción según el certificado energético	1977

Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## La propiedad



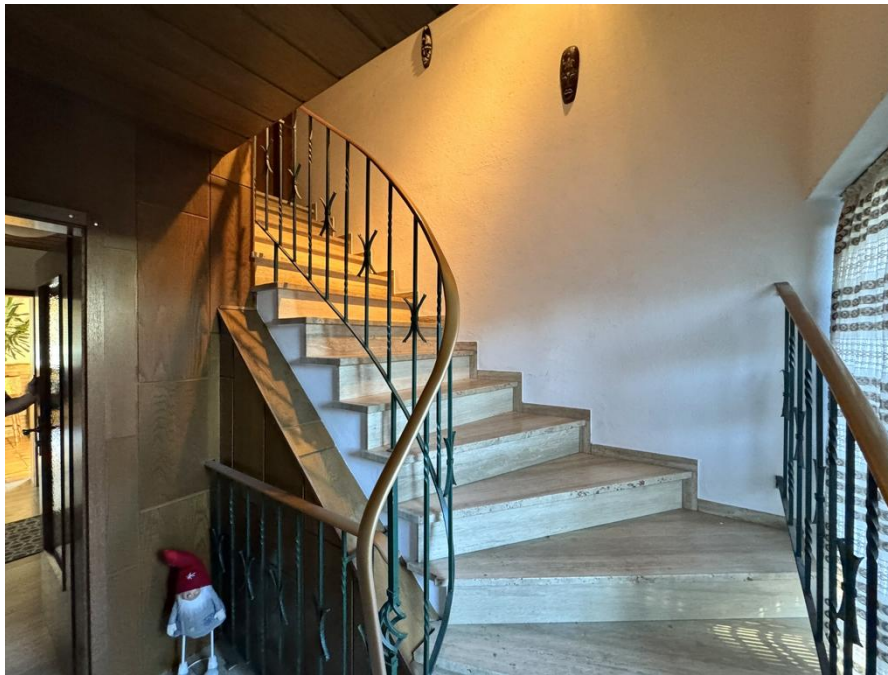
Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## La propiedad





Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## La propiedad



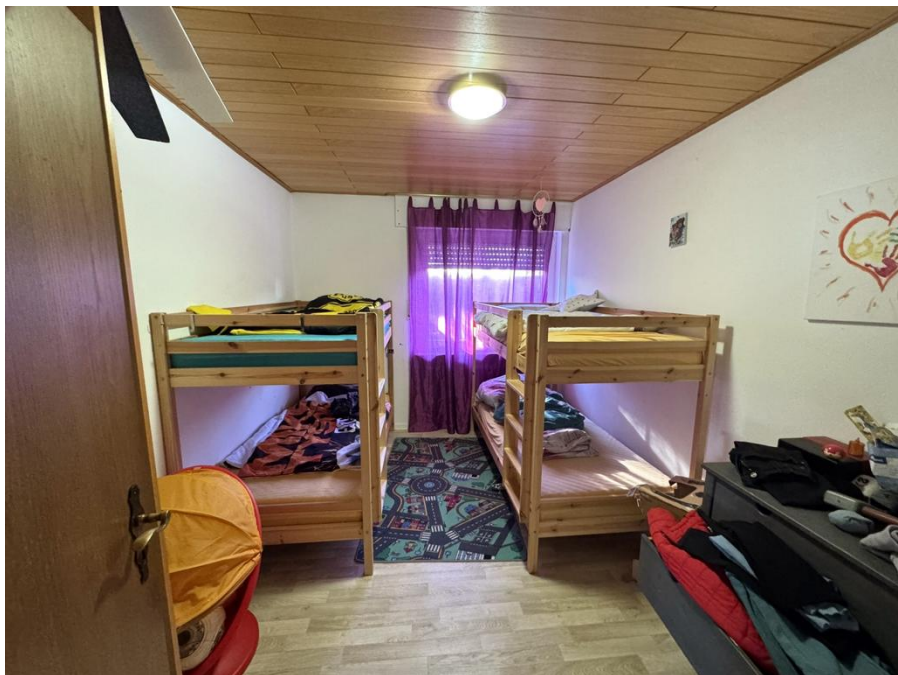
Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## La propiedad



Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## La propiedad





Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

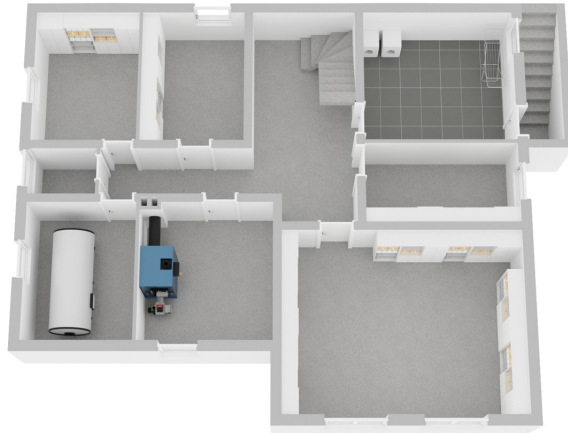
## La propiedad



Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## Una primera impresión

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 Panoramasscheiben 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!

Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## Detalles de los servicios

- + 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)

Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24264119 - 59302 Oelde

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)