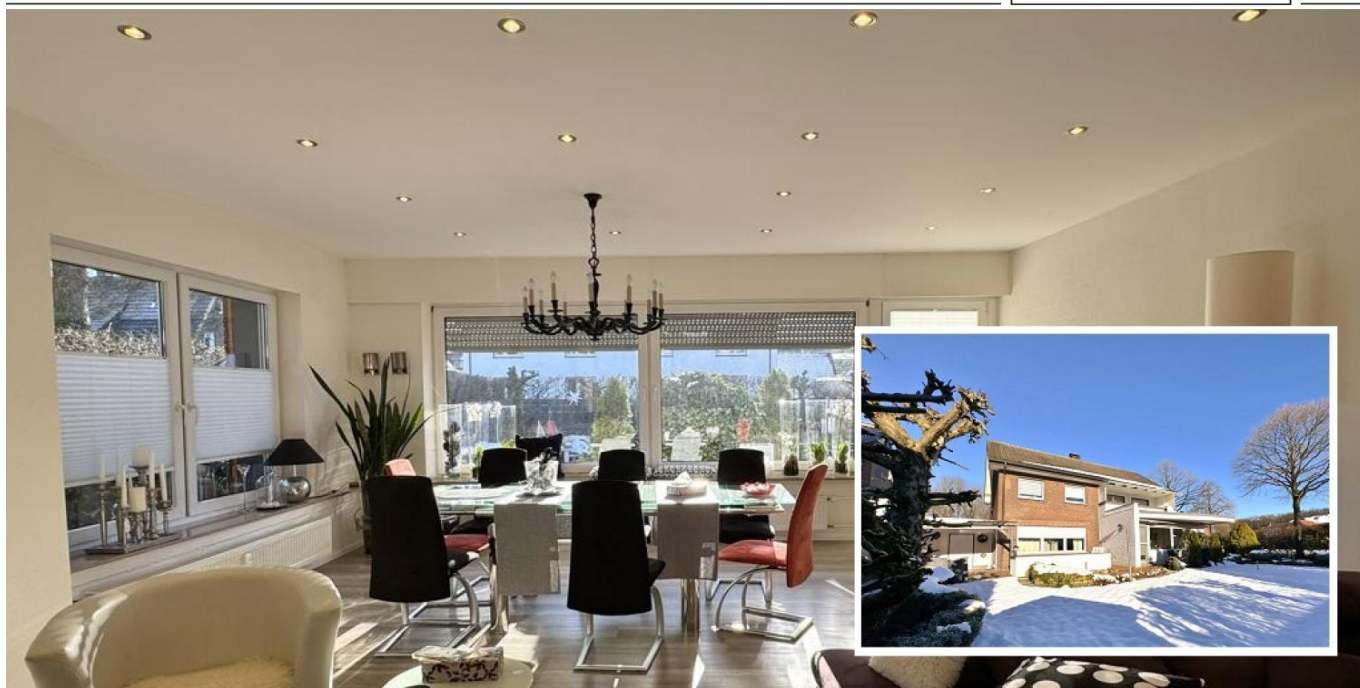


Oelde

# Perfekt für zwei Generationen – Rückzugsorte und Gemeinschaft vereint

CODE DU BIEN: 24264117



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

PRIX D'ACHAT: 410.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 213 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 659 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24264117
Surface habitable	ca. 213 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	410.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## Informations énergétiques

Source d'alimentation	Gaz	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
		Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

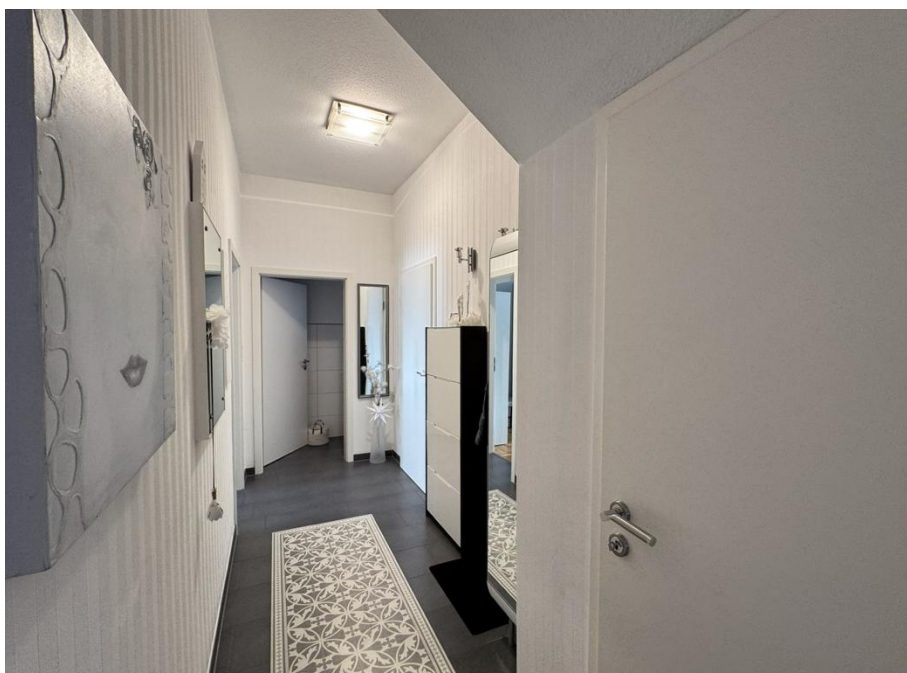
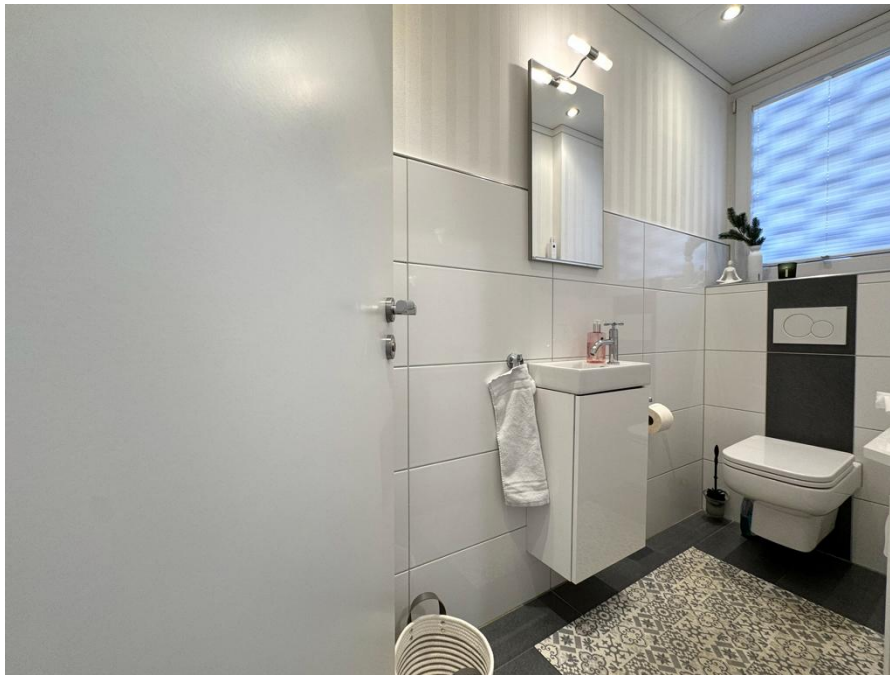
## La propriété





CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

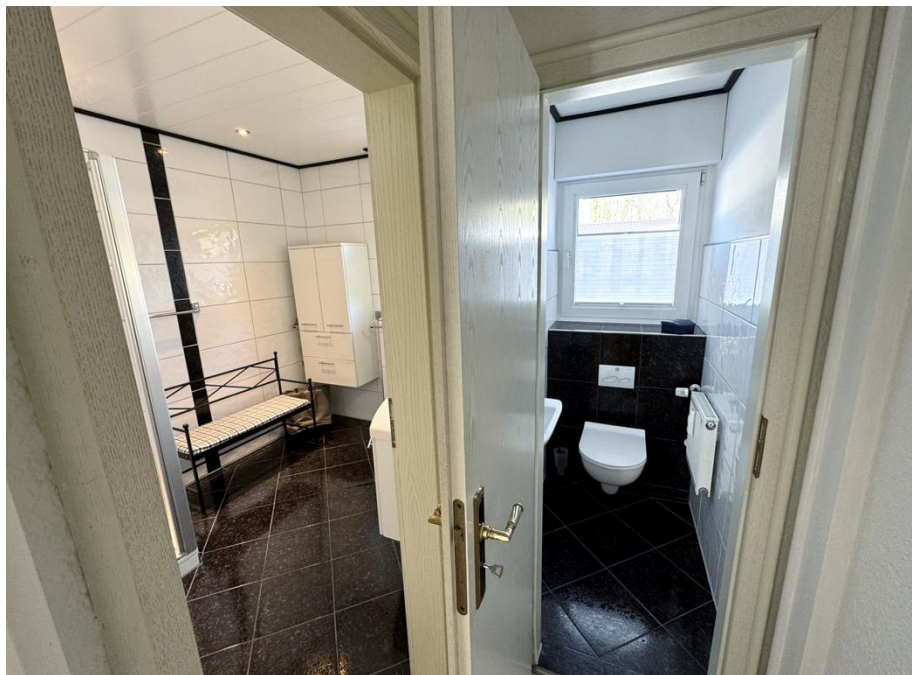
## La propriété





CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## La propriété





CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

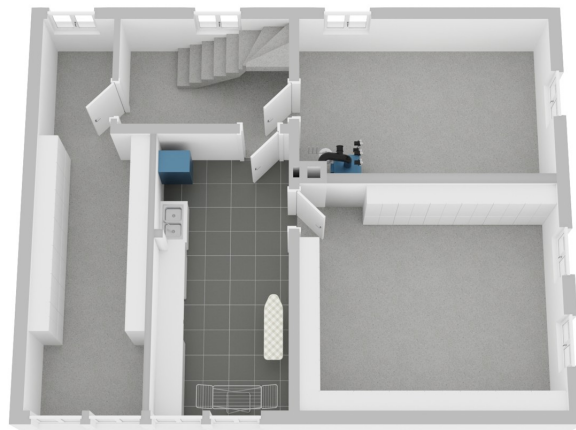
## La propriété



CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## Une première impression

Das ideale Zuhause für moderne Familien – Flexibilität und Privatsphäre unter einem Dach. Dieses außergewöhnliche Zuhause bietet nicht nur Platz für zwei Generationen, sondern auch die Möglichkeit, Rückzugsorte und Gemeinschaftsbereiche optimal zu kombinieren. Besonders die durchdachten Außenbereiche wie die zwei großzügigen, komplett überdachten Balkone schaffen die Balance zwischen Nähe und Privatsphäre, die für das harmonische Zusammenleben essenziell ist. Wohnen, wie es passt – Zwei Generationen, ein Zuhause. Die intelligente Raumaufteilung erlaubt es, jedem Familienmitglied seinen individuellen Bereich zu bieten, während Gemeinschaftsflächen dennoch ausreichend Platz für das Miteinander bieten. Die zwei separaten Küchen im Erdgeschoss und Obergeschoss ermöglichen eine unabhängige Alltagsgestaltung – ideal, wenn Eltern und Kinder zusammen, aber auch eigenständig leben möchten. Das Erdgeschoss eignet sich perfekt als Hauptwohnebene, vor allem für die ältere Generation: Ein großzügiger Wohnraum mit Panoramafenstern, eine moderne Küche, ein luxuriöses Bad, ein großes Schlafzimmer und ein direkter Zugang zum Garten bieten höchsten Komfort. Das Obergeschoss und Dachgeschoss können von der jüngeren Generation oder auch flexibel als kombinierter Wohnbereich genutzt werden. Außenbereiche, die überzeugen – Rückzugsorte für jede Generation: Ein besonderes Highlight dieses Hauses sind die zwei Balkone, die jedem Bewohner und jeder Generation zusätzlichen privaten Raum bieten. Während der Garten im Erdgeschoss als persönlicher Rückzugsort dient, schaffen die Balkone im Obergeschoss ruhige und geschützte Bereiche, die perfekt für entspannte Stunden und individuelle Auszeiten genutzt werden können. So wird eine ideale Balance zwischen Gemeinschaft und Privatsphäre gewährleistet. Der größere Balkon bietet sogar Platz für einen Tisch und Liegen – perfekt für gemütliche Nachmittage oder ein Frühstück im Freien. Die Überdachung sorgt dafür, dass dieser Bereich bei jedem Wetter genutzt werden kann und auch langfristig einen wertvollen Lebensraum schafft. Dieses Haus bietet mehr als nur Platz – es schafft die Grundlage für ein harmonisches Zusammenleben zweier Generationen, ohne auf Privatsphäre oder Komfort verzichten zu müssen. Der durchdachte Grundriss, die vielseitigen Außenbereiche und die Möglichkeit, die Immobilie flexibel zu gestalten, machen es zu einer Investition in die Zukunft. Gerade die Möglichkeit, dass Eltern durch den Verkauf ihrer eigenen Immobilie dieses gemeinsame Projekt unterstützen können, macht diese Gelegenheit einzigartig. Lassen Sie sich begeistern und gestalten Sie Ihr neues Leben in einem Zuhause, das wirklich alles bietet!

CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## Détails des commodités

### Allgemeines:

- + Großzügiges Haus mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss
- + Perfekt für zwei Generationen: flexible Raumaufteilung und Nutzungsmöglichkeiten
- + Zwei separate Küchen: im Erdgeschoss und im Obergeschoss

### Erdgeschoss:

- + Großer Wohnbereich mit direktem Zugang zum Garten
- + Moderne Küche mit hochwertigen Materialien
- + Modernes Badezimmer
- + Gäste-WC mit einzigartigem Fliesenspiegel-Design
- + Großes Schlafzimmer

### Obergeschoss:

- + Drei Zimmer, ideal als Wohn- oder Schlafräume nutzbar
- + Küche (älteres Baujahr, aber funktionsfähig und gepflegt)

### Dachgeschoss:

- + Zwei große Zimmer mit Holzvertäfelung (nach Wunsch modernisierbar)

### Außenbereiche:

- + Zwei komplett überdachte Balkone: Ein übergroßer Balkon mit Platz für Tisch und Liegen
  - + Ein weiterer großzügiger Balkon, ideal als Rückzugsort
  - + Vorgarten und ein privater, gepflegter Garten im hinteren Bereich
  - + Überdachter Terrassenbereich: Ein geschützter Outdoor-Bereich, der bei jedem Wetter nutzbar ist und sowohl Komfort als auch Privatsphäre bietet. Perfekt für entspannte Stunden im Freien, unabhängig von Regen oder Sonneneinstrahlung.
  - + Offener Terrassenbereich: Ein sonniger Platz, der sich ideal für Grillabende, gemütliches Beisammensein oder das Genießen der Natur eignet.
  - + Direkt an den Panoramafenstern befindet sich eine weitere gemütliche Sitzmöglichkeit, die durch einen leichten Dachüberstand und eine Markise zusätzlichen Schutz vor Sonne und Wetter bietet. Dieser Bereich lädt zu entspannten Momenten mit Blick in den Garten ein.
  - + Gartenhaus und Schuppen: Zusätzlicher Stauraum für Gartenmöbel, Grill, Rasenmäher und mehr.
- ### Sonstiges:
- + Heizung: Moderne Viessmann-Heizung, installiert im Dezember 2019
  - + Elektrische Rollläden

- + Dachgeschoss gut isoliert
  - + Garage: Mit elektrischem Tor für bequeme und sichere Bedienung
  - + Carport
  - + Trockenes Untergeschoss mit Stauraum und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Besonderheiten:
- + Optimal für Zwei-Generationen-Wohnen: Nähe und Privatsphäre perfekt kombiniert
  - + Flexibilität bei der Aufteilung der Wohnbereiche
  - + Hochwertige Materialien und liebevoll gestaltete Details im gesamten Haus
  - + Ruhige und familienfreundliche Lage



CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## Tout sur l'emplacement

Das Objekt befindet sich in Oelde-Stromberg, einem der begehrtesten Ortsteile von Oelde. Die charmante Umgebung kombiniert ländlichen Charme mit einer hervorragenden Infrastruktur und macht diesen Standort besonders attraktiv. Eingebettet in eine ruhige, familienfreundliche Wohngegend, die von gepflegten Häusern und viel Grün geprägt ist, bietet das Zweigenerationenhaus die ideale Grundlage für ein harmonisches und komfortables Leben. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und kleine Geschäfte, die alle in wenigen Minuten erreichbar sind. Für Familien ist die Lage ebenfalls ideal: Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen liegen in der Nähe, ebenso wie Ärzte, Apotheken und weitere Gesundheitsdienstleister, die eine umfassende medizinische Versorgung sicherstellen. Die Region rund um Stromberg bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Die malerische "Stromberger Schweiz" lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen oder Fahrradtouren ein und begeistert mit abwechslungsreichen Landschaften und einer einzigartigen Kulisse. Der historische Ortskern von Stromberg, mit der imposanten Burg Stromberg und der Wallfahrtskapelle, ist nicht nur ein kulturelles Highlight, sondern auch ein beliebtes Ziel für Ausflüge. Für sportlich Aktive und Familien stehen in der Umgebung Sportvereine, Spielplätze und zahlreiche weitere Freizeitangebote zur Verfügung. Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Die Autobahn A2 ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung zu Städten wie Münster, Bielefeld oder Dortmund. Der Bahnhof in Oelde sorgt für eine bequeme Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr, ideal für Berufspendler. Zusätzlich ist der öffentliche Nahverkehr gut ausgebaut, sodass auch ohne Auto eine hervorragende Mobilität gewährleistet ist. Die Lage in Oelde-Stromberg verbindet Ruhe und Lebensqualität mit einer exzellenten Anbindung an städtische Angebote und vielseitige Freizeitmöglichkeiten. Ob für Familien oder Paare, die naturnahe, aber dennoch gut erreichbare Wohnumgebungen schätzen – dieser Standort bietet die perfekte Grundlage für ein rundum gelungenes Leben.

CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Endenergiebedarf beträgt kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. 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.

CODE DU BIEN: 24264117 - 59302 Oelde

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)