

Oelde

# Top-Bausubstanz trifft Traumlage! 2FH, auf Eckgrundstück, für 2 Generationen oder als Kapitalanlage

CODE DU BIEN: 24264119



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

PRIX D'ACHAT: 466.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 848 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24264119 - 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: 24264119 - 59302 Oelde

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24264119
Surface habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1977
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	466.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 110 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	15.01.2035	Consommation d'énergie	240.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1977

CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## La propriété



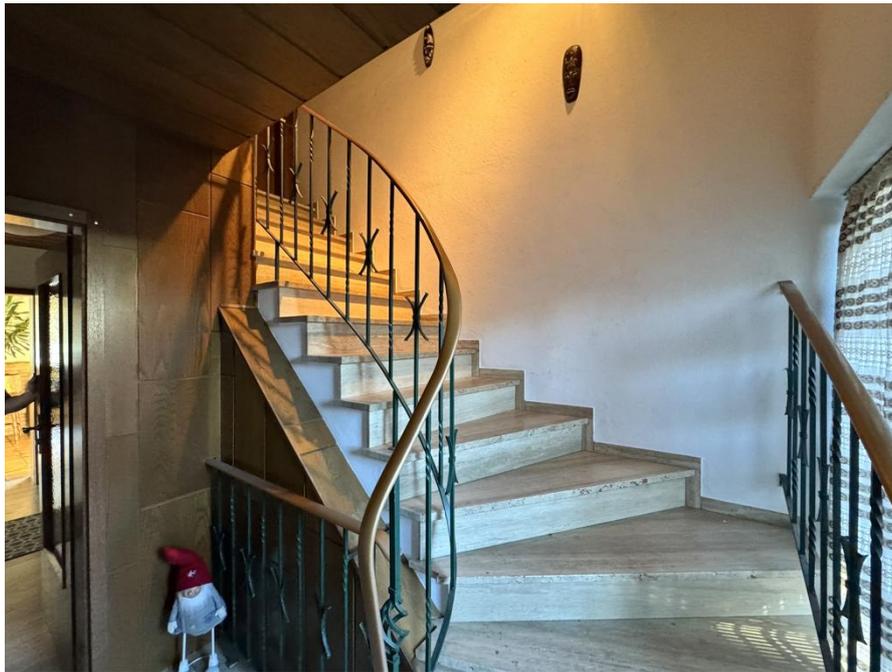
CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## La propriété



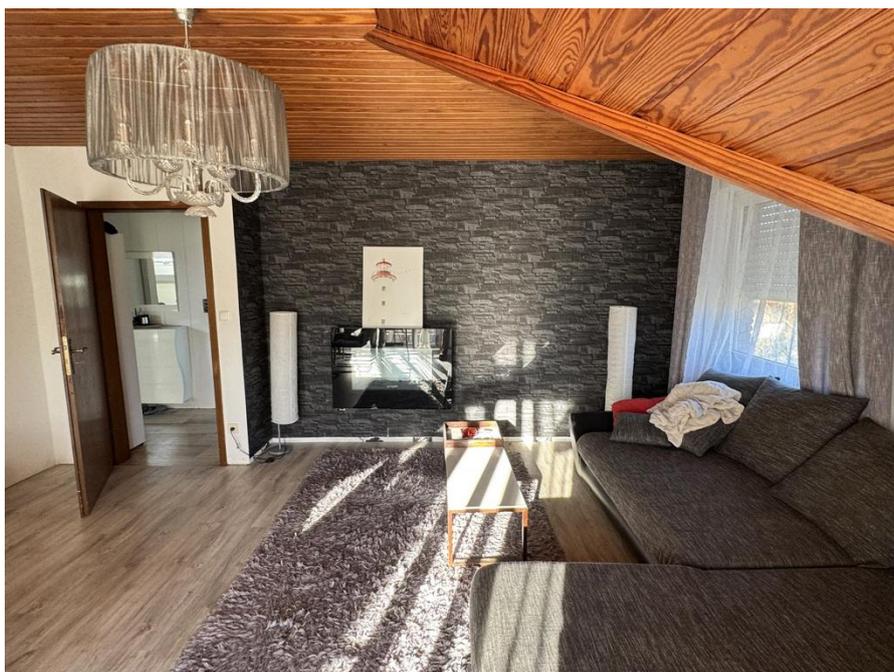
CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## La propriété



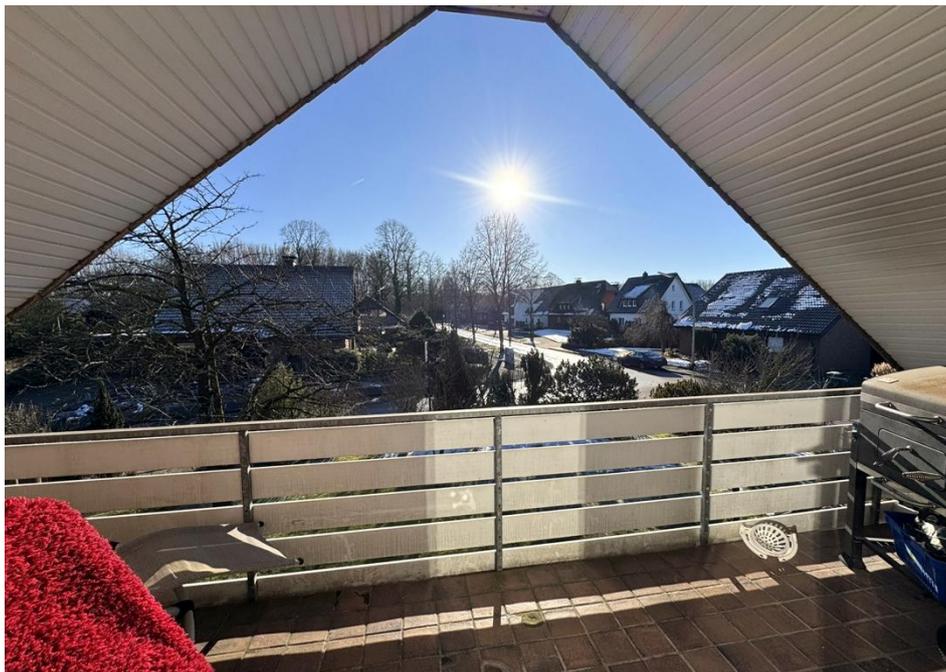
CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

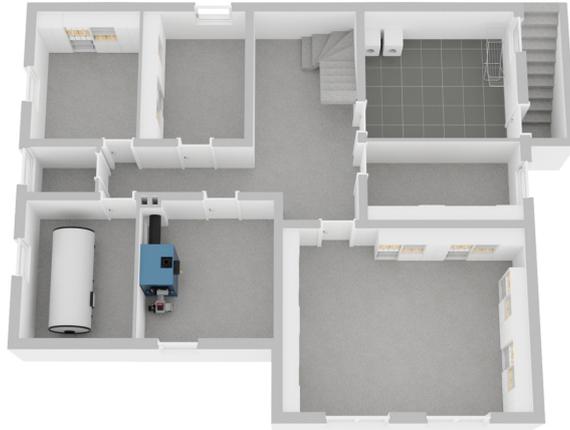
## La propriété



CODE DU BIEN: 24264119 - 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: 24264119 - 59302 Oelde

## Une première impression

Dieses Zweifamilienhaus 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 viel Platz für zwei Generationen oder die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten geschickt zu kombinieren. Hochwertige Ausstattung und liebevolle Details zeichnen das Haus aus. Der großzügige Wohnbereich wird durch einen stilvollen Kamin und große Panoramaischeiben 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. Überzeugen Sie sich selbst!

CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## Détails des commodités

- + Solides Zweifamilienhaus
  - + Neue Ölheizungsanlage, installiert im Oktober 2020
  - + Neue elektrische Garagentore, installiert im August 2021
  - + Ideal für zwei Generationen oder als Kapitalanlage
  - + Geräumige und durchdachte Raumaufteilung
  - + Großzügige Panoramascheiben für lichtdurchflutete Räume
  - + Stilvoller Kamin im Wohnbereich
  - + Edle Natursteinböden aus Travertin
  - + 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)
- Dieses Ausstattungspaket macht die Immobilie besonders attraktiv für Familien, Kapitalanleger oder Menschen mit hohem Anspruch an Wohnqualität.

CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## Tout sur l'emplacement

Das Zweifamilienhaus 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.

CODE DU BIEN: 24264119 - 59302 Oelde

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24264119 - 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)