

Oelde

# Einzigartige DHH mit modernem Flair und großzügigem Platzangebot

????????? ??????????: 24264107



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

???? ??????: 365.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 375 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 24264107 - 59302 Oelde

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ??? ??????

|                      |  |                      |   |
|----------------------|--|----------------------|---|
| ???????? ??????????  | 24264107   | ????? ???????        | 365.000 EUR   |
| ????????????         | ca. 160 m <sup>2</sup>                               | ??????               |   |
| ?????? ????????      | ????????????????                                     | ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????????            | 7  |                      |   |
| ?????????????? ???   | 6  | ?????????            | ???????   |
| ????????????         |  | ????????????         |   |
| ????????????         | 3  | ???????????????????? | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| ????? ?????????????  | 1934   | ??????               |   |
| ?????? ????????????? | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 2 x<br>???????? | ????????             | ?????????, WC<br>?????????????, ??????,<br>??????, ??????????                         |

???????? ??????????: 24264107 - 59302 Oelde

?????????????? ????????????

|                     |               |                   |                |
|---------------------|---------------|-------------------|----------------|
| ???????????         | ????????????? | ????????????????? | BEDARF         |
| ???????????         | ???????????   | ???????????       |                |
| ?????????????       | 16.09.2034    | ???????? ???????? | 125.46 kWh/m²a |
| ??????????????????? |               | ???????????       |                |
| ?????????? ???      |               | ?????????????     | D              |
| ????? ????????????  | ???????       | ????????????????? |                |
|                     |               | ???????????       |                |

??????? ???????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ????????



???????? ????????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ????????



??????? ???????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ????????



???????? ????????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ????????





??????? ???????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ????????



???????? ??????????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ?????????



???????? ??????????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ??????????



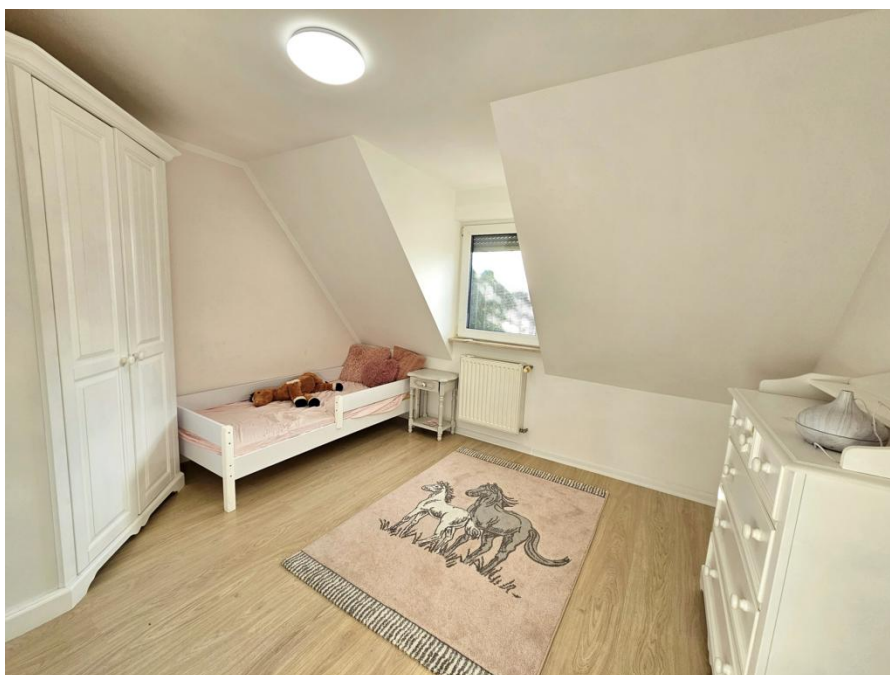
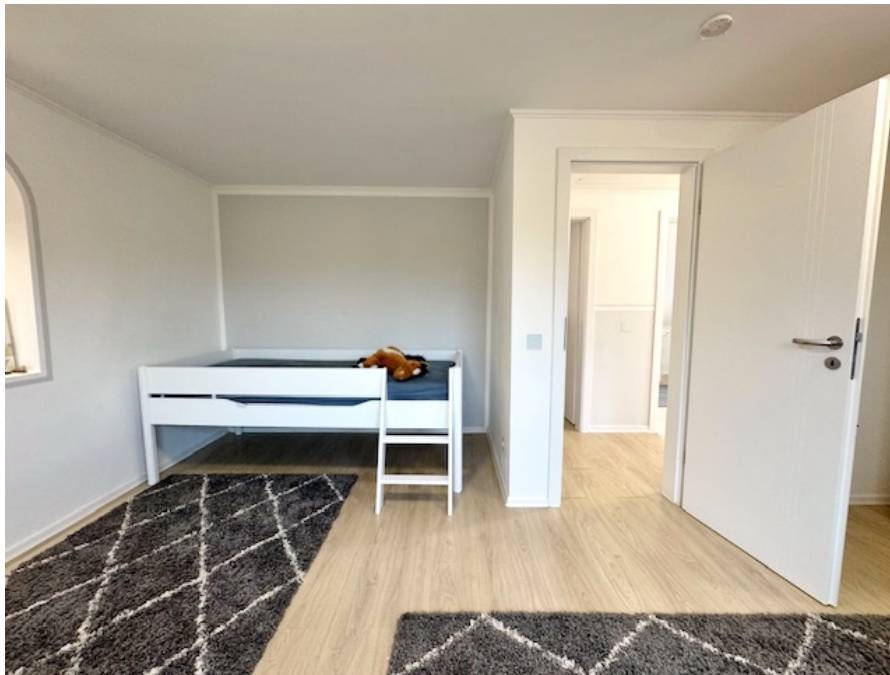
???????? ??????????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ??????????



??????? ???????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ????????



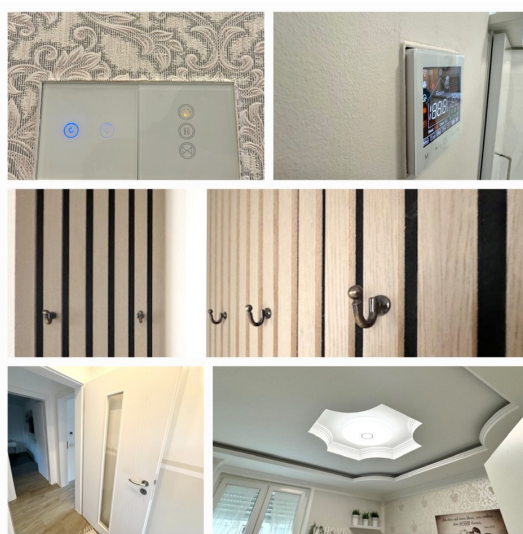
???????? ??????????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ??????????



??????? ????????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ????????



???????? ??????????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ?????????





???????? ??????????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ?????????



???????? ??????????: 24264107 - 59302 Oelde

?? ?????????



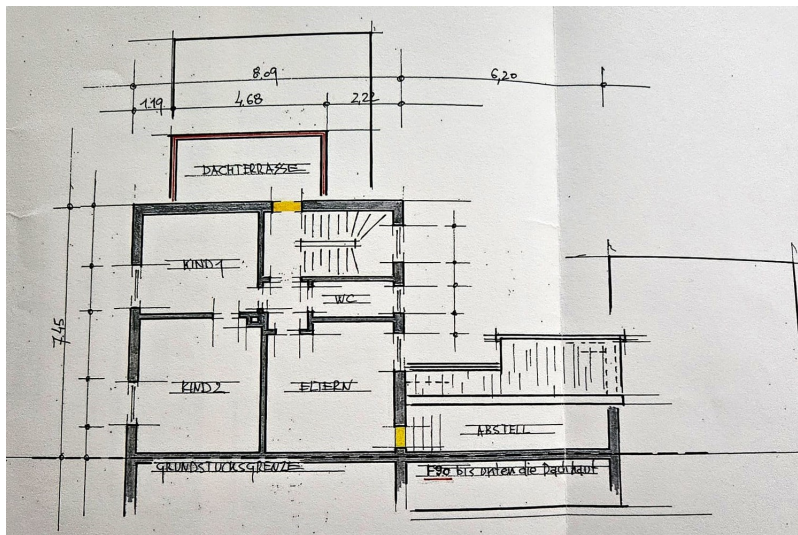
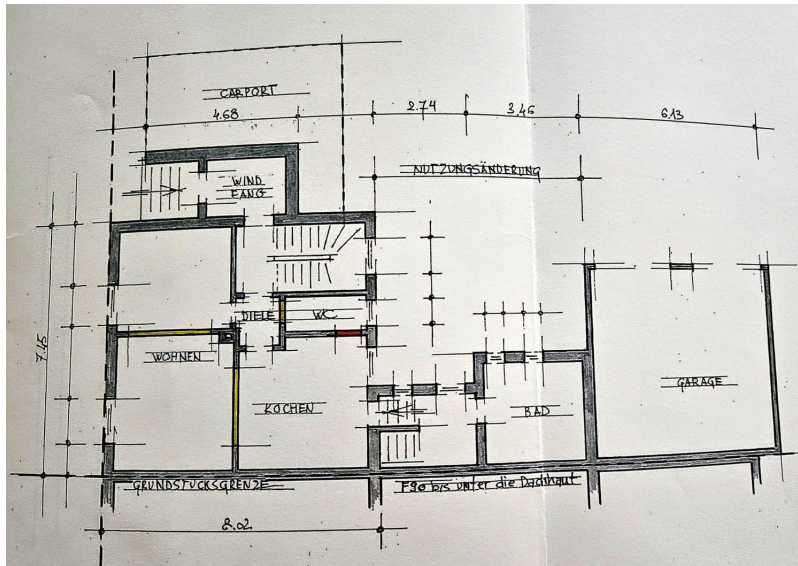
??????? ???????: 24264107 - 59302 Oelde

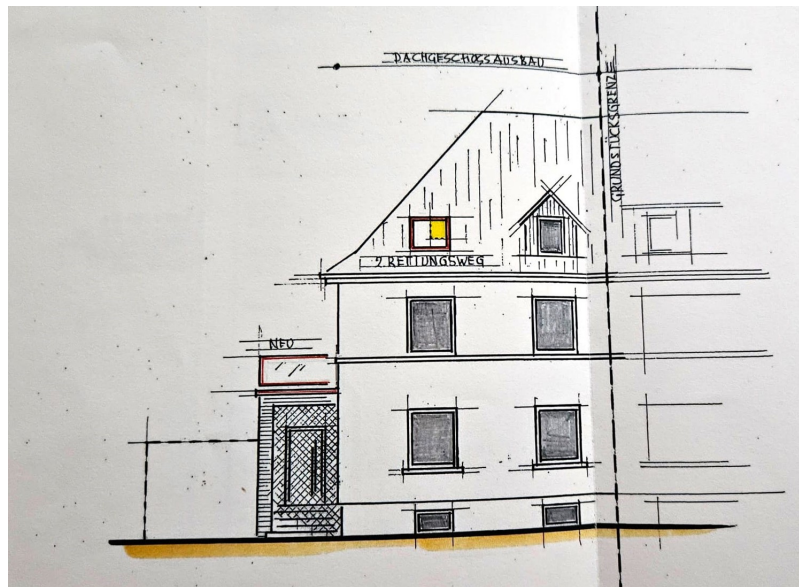
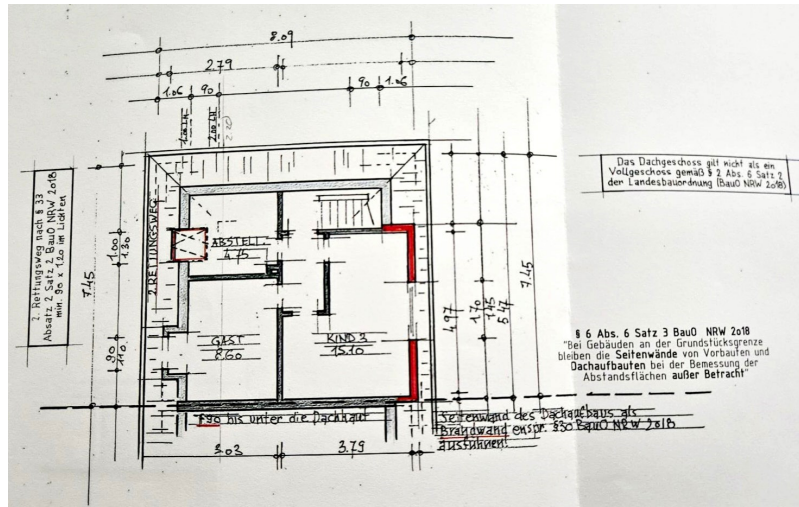
?? ????????

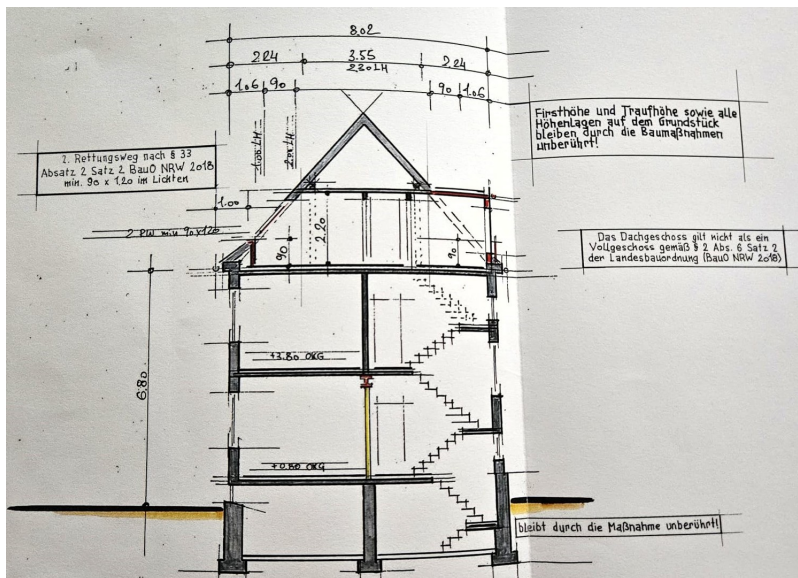
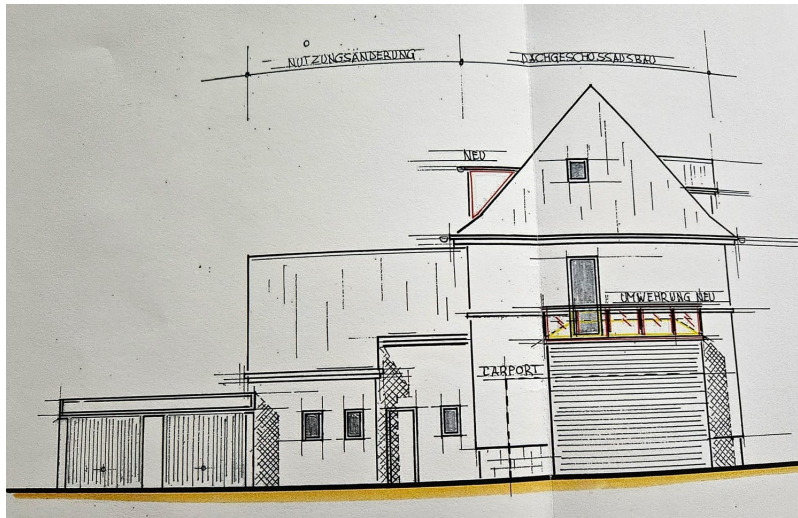


??????? ????????: 24264107 - 59302 Oelde

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ??? ???????????????.

??????? ????????: 24264107 - 59302 Oelde

??? ?????? ???????????

Diese charmante Doppelhaushälfte, ursprünglich im Jahr 1934 erbaut und zwischen 2020 und 2024 umfassend modernisiert, vereint klassisches Design mit modernem Wohnkomfort. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> bietet dieses Haus ausreichend Platz für Familien oder anspruchsvolle Paare. Die Immobilie überzeugt durch ihre umfangreiche Modernisierung, die sowohl Komfort als auch Energieeffizienz in den Vordergrund stellt:

- **Fassade:** Die Fassade wurde komplett gedämmt und neu verputzt, was nicht nur für ein ansprechendes Äußeres sorgt, sondern auch den Energieverbrauch reduziert.
- **Elektrik:** Die gesamte Elektrik wurde erneuert, sodass alle Leitungen und Anschlüsse auf dem neuesten Stand sind.
- **Fußbodenheizung:** In beiden Etagen sorgt eine Fußbodenheizung, kombiniert mit hochwertigen Fliesen, für behagliche Wärme und ein angenehmes Wohngefühl.
- **Dach und Fenster:** Teile des Daches wurden erneuert und mit modernen Fenstern ausgestattet, die für optimale Wärmedämmung und Helligkeit sorgen.
- **Türen:** Alle Türen im Haus wurden im Zuge der Renovierung ausgetauscht.
- **Kamin:** Ein Highlight des Wohnbereichs ist der wasserführende Kamin, der nicht nur eine gemütliche Atmosphäre schafft, sondern auch aktiv zur Heizungsunterstützung beiträgt. Durch seine Integration in das Heizsystem des Hauses wird die im Kamin erzeugte Wärme effizient genutzt, um die Fußbodenheizung und das Warmwasser zu speisen, was die Energiekosten nachhaltig senkt und gleichzeitig umweltfreundlich ist.

**Wohnbereiche:**

- **Heller Wohn-/Essbereich:** Der offene Wohn- und Essbereich bietet ein modernes Ambiente. Die Küche ist direkt angeschlossen und mit einer zentralen Kochinsel ausgestattet – ideal für gemeinsame Kochabende und gesellige Stunden.
- **Schlafzimmer mit Ankleide:** Eines der sechs Schlafzimmer ist mit einer direkten Ankleide verbunden, die Stauraum und Komfort bietet.
- **Dachgeschoss:** Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum, der als Studio, Gästezimmer oder Spielzimmer genutzt werden kann.
- **Bäder:** Drei moderne Badezimmer garantieren genügend Platz für die ganze Familie und Gäste.

**Außenbereich:** Das 375 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet neben dem Haupthaus zahlreiche Lagermöglichkeiten im Garten. Eine Doppelgarage sowie ein Carport sorgen für ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge. Diese modernisierte Doppelhaushälfte bietet Ihnen den Charme eines klassischen Hauses kombiniert mit den Annehmlichkeiten modernen Wohnens. Helle Räume, hochwertige Ausstattung und großzügiger Platz machen diese Immobilie zu einem wahren Traumhaus. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Angebot!

??????? ???????: 24264107 - 59302 Oelde

??? ??? ??? ????????????

Oelde ist eine Stadt mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert und einer sehr guten Infrastruktur. Die Stadt Oelde liegt idyllisch eingebettet in die reizvolle Parklandschaft des Münsterlandes. Oelde ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Kreis Warendorf mit etwa 30.000 Einwohnern und ist regional und überregional bekannt als Standort des Maschinenbaus und einer neuen Niederlassung eines Amazon-Lagers. Bekannt ist auch der Vier-Jahreszeiten-Park – ein beliebtes Ausflugsziel für Familien. Sport und ein ausgeprägtes Vereinsleben werden in Oelde großgeschrieben – beste Gelegenheiten zur Freizeitgestaltung. Und auch für Ruhesuchende sowie Kulturinteressierte lässt Oelde kaum Wünsche offen. Es gibt mehrere Kindertageseinrichtungen, Grundschulen, eine offene Ganztagschule und ein Gymnasium. Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, zentrumsnahen Wohnviertel. Die Innenstadt ist fußläufig erreichbar und für den täglichen Bedarf sind Supermärkte und Bäckereien sowie Handwerksbetriebe in unmittelbarer Nähe vorhanden. Zudem findet zweimal wöchentlich der gut bestückte Oelder Wochenmarkt/ Bauernmarkt statt. Die Autobahn A2 sowie die Bundesstraßen in Richtung Warendorf, Bielefeld und Paderborn sind sehr schnell zu erreichen. Daher ist Oelde auch für Pendler ideal. Des Weiteren verfügt Oelde über ein sehr gutes Busliniennetz und einen Bahnhof. Wer sich für Oelde als Wohn- und Arbeitsort entscheidet, hat dafür gute Gründe – Arbeitsplatzangebote bei Weltmarktführern bis hin zum jungen, aufstrebenden Unternehmen.



??????? ???????: 24264107 - 59302 Oelde

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 125.46 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 24264107 - 59302 Oelde

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Andres Köper

---

Laurentiusstraße 2 Warendorf  
E-Mail: warendorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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