

Oelde

# Dieses Haus bietet den perfekten Wohnkomfort auf einer Ebene

????????? ??????????: 24264115



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

???? ??????: 298.000 EUR • ??????????: ca. 115 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 385 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24264115 - 59302 Oelde

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

???????? ??????????: 24264115 - 59302 Oelde

?? ??? ??????

????????? ??????????	24264115	????? ???????	298.000 EUR
????????????	ca. 115 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	4		
????????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2016
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1975	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????

???????? ??????????: 24264115 - 59302 Oelde

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ??????? ??????	??????? ??????? ????????????	392.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	14.12.2034	????????????? ????????????? ????????????	H
????? ???????????	??????	????? ?????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1975

???????? ??????????: 24264115 - 59302 Oelde

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



??????? ???????: 24264115 - 59302 Oelde

?? ????????



??????? ????????: 24264115 - 59302 Oelde

?? ????????



???????? ??????????: 24264115 - 59302 Oelde

?? ?????????



??????? ???????: 24264115 - 59302 Oelde

?? ????????



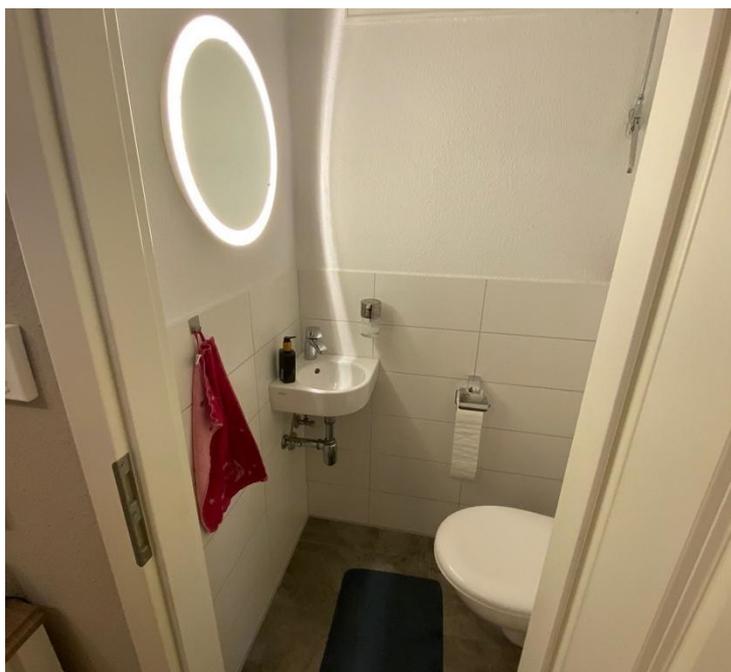
??????? ???????: 24264115 - 59302 Oelde

?? ????????



???????? ??????????: 24264115 - 59302 Oelde

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



???????? ??????????: 24264115 - 59302 Oelde

?? ?????????



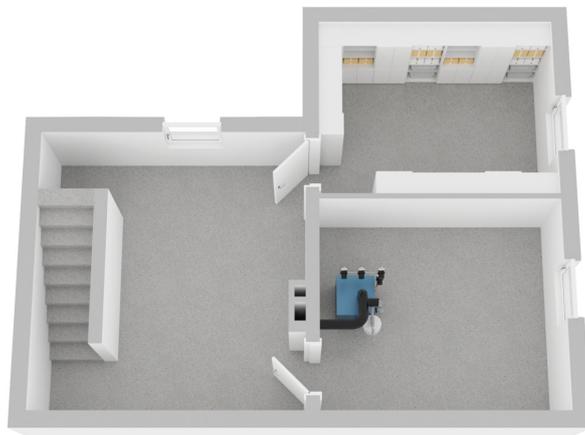
??????? ???????: 24264115 - 59302 Oelde

?? ????????



???????? ?????????: 24264115 - 59302 Oelde

???????



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

??????? ???????: 24264115 - 59302 Oelde

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

Dieses Haus bietet den perfekten Wohnkomfort auf einer Ebene – ideal für alle, die barrierefreies Wohnen schätzen oder eine praktische und durchdachte Raumaufteilung suchen. Der Fokus liegt auf Bequemlichkeit, Modernität und Sicherheit. Der gesamte Wohnbereich erstreckt sich auf einer Etage. Diese architektonische Lösung sorgt nicht nur für kurze Wege, sondern auch für ein komfortables und praktisches Wohnerlebnis. Die großzügigen Fensterfronten fluten die Räume mit Tageslicht, während der moderne Boden eine warme und stilvolle Atmosphäre schafft. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Wohn- und Essbereich. Ergänzt wird dies durch eine separate Küche, die bei Bedarf geöffnet werden könnte – die flexible Gliederung lässt hier alle Möglichkeiten offen. Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich ein Wintergarten, der überarbeitungsbedürftig ist, jedoch bei Bedarf z. B. als Arbeitszimmer ausgebaut werden könnte. Diese zusätzliche Fläche bietet einer Familie noch mehr Gestaltungsmöglichkeiten und Anpassungsfähigkeit. Neben der idealen Raumaufteilung beeindruckt das Haus mit zwei modern gestalteten Bädern – einem Hauptbad und einem Gäste-WC – die durch ihre erneuerte Ausstattung und ihren reizvollen Stil überzeugen. Zusätzlich bietet das Haus eine Garage und ein Untergeschoss, die für Stauraum und Flexibilität sorgen. Der private, pflegeleichte und uneinsehbare Garten schafft zusätzlichen Raum für Erholung. Das bewährte Satteldach sorgt für Schutz und Witterungsbeständigkeit. Sollte in der Zukunft ein Austausch notwendig werden, ist es möglich, die bestehende Holzkonstruktion zu belassen. Die Kosten für eine neue Dacheindeckung belaufen sich auf etwa 30.000 bis 35.000 Euro. Diese überschaubare Investition wird durch die geringe Dachfläche und die Vielseitigkeit der möglichen Materialien begünstigt. Zudem bietet das Satteldach einen entscheidenden Vorteil: Regenwasser fließt ab, was eine pflegeleichte Nutzung unterstützt. Ein zusätzlicher Vorteil ist der vorhandene Dachboden, der bei Bedarf schnell und unkompliziert gedämmt werden könnte, um weitere Energieeinsparungen zu erzielen. Das Haus ist Teil einer Reihenhaus-Anlage – die kompakte Bauweise sorgt für eine optimale Speicherung der Wärme und macht das Haus energetisch effizient. Die Konstruktion wurde zukunftsorientiert geplant und bietet durch die angrenzenden Gebäude Schutz und geringeren Energieverbrauch. Die monatlichen Nebenkosten für Strom, Gas und Wasser lagen zuletzt bei nur ca. 315 Euro. Dieses Haus bietet barrierefreien Komfort, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Mit modernisierter Ausstattung, pflegeleichtem Garten und energieeffizienter Bauweise ist es eine attraktive und zukunftssichere Wohnlösung.

??????? ???????: 24264115 - 59302 Oelde

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

Moderne Eingangstür, erneuerte Innenausstattung, pflegeleichter Garten – durchdachte Details und wertstabile Qualität machen dieses Haus zur idealen Wohnlösung.

2016:

- + Erneuerung der Decken-, Wand- und Bodenbeläge
- + Austausch der Innentüren
- + Neue Wand- und Bodenfliesen in den Bädern und der Küche
- + Komplette Erneuerung der Sanitäreinrichtungen

2020:

- + Neue Eingangstür

2024:

- + Neuer Warmwasserspeicher

Fenster:

- + Einige Fenster wurden über die Jahre ausgetauscht (teilweise bereits durch die Vorbesitzer, daher keine genauen Angaben verfügbar).

Heizung:

- + Zentralheizung von 1986

Dach:

- + Schützendes Satteldach mit Potenzial zur Wiederverwendung der Holzkonstruktion
- + Zusätzlicher Dachboden, der schnell und unkompliziert gedämmt werden kann

Böden:

- + Laminat in Holzoptik in Wohnräumen
- + Graue Fliesen in der Küche, im Badezimmer und Gäste-WC

Sonstiges:

- + Kleinere Reparaturen an den Rollläden durchgeführt
- + Garage und Untergeschoss bieten zusätzlichen Stauraum und Flexibilität
- + Energetisch günstig durch angrenzende Bebauung

??????? ????????: 24264115 - 59302 Oelde

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

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße im Nordwesten von Oelde. Mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h, beidseitigen Gehwegen und nächtlicher Straßenbeleuchtung bietet die Lage eine angenehme Wohnatmosphäre. Oelde überzeugt durch seinen hohen Wohn- und Freizeitwert sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Eingebettet in die reizvolle Parklandschaft des Münsterlandes, ist Oelde eine mittlere kreisangehörige Stadt im Kreis Warendorf mit etwa 30.000 Einwohnern. Die Stadt ist bekannt für ihre wirtschaftliche Bedeutung, insbesondere als Standort des Maschinenbaus und einer Amazon-Niederlassung. Der Vier-Jahreszeiten-Park, ein beliebtes Ausflugsziel für Familien, sowie das lebendige Vereinsleben und zahlreiche Sportangebote machen Oelde zu einem attraktiven Wohnort. Auch Ruhesuchende und Kulturinteressierte finden hier ein vielfältiges Angebot. In Oelde stehen mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen, eine Gesamtschule und ein Gymnasium zur Verfügung. Die Innenstadt und der Vier-Jahreszeiten-Park sind in nur etwa acht Fahrradminuten erreichbar. Für den täglichen Bedarf befinden sich Supermärkte, Bäckereien und Handwerksbetriebe in der Nähe. Ein weiterer Anziehungspunkt ist der zweimal wöchentlich stattfindende Oelder Wochenmarkt/Bauernmarkt. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Autobahn A2 sowie Bundesstraßen in Richtung Warendorf, Bielefeld und Paderborn sind schnell erreichbar. Oelde verfügt zudem über ein gut ausgebautes Busliniennetz und einen Bahnhof, was die Stadt auch für Pendler attraktiv macht. Wer sich für Oelde als Wohn- und Arbeitsort entscheidet, profitiert von zahlreichen Vorteilen – von attraktiven Arbeitsplatzangeboten bei Weltmarktführern bis hin zu innovativen, aufstrebenden Unternehmen.

??????? ????????: 24264115 - 59302 Oelde

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2034. Endenergiebedarf beträgt 392.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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.

???????? ??????????: 24264115 - 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)