

Oelde

# Traumhaus mit Doppelgarage und ca. 672 m<sup>2</sup> Grundstück in ruhiger Lage

**CODICE OGGETTO: 24264104**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 354.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 672 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24264104
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1977
Garage/Posto auto	2 x Garage

Prezzo d'acquisto	354.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 105 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.09.2034	Consumo energetico	327.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Gas	Classe di efficienza energetica	H

CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



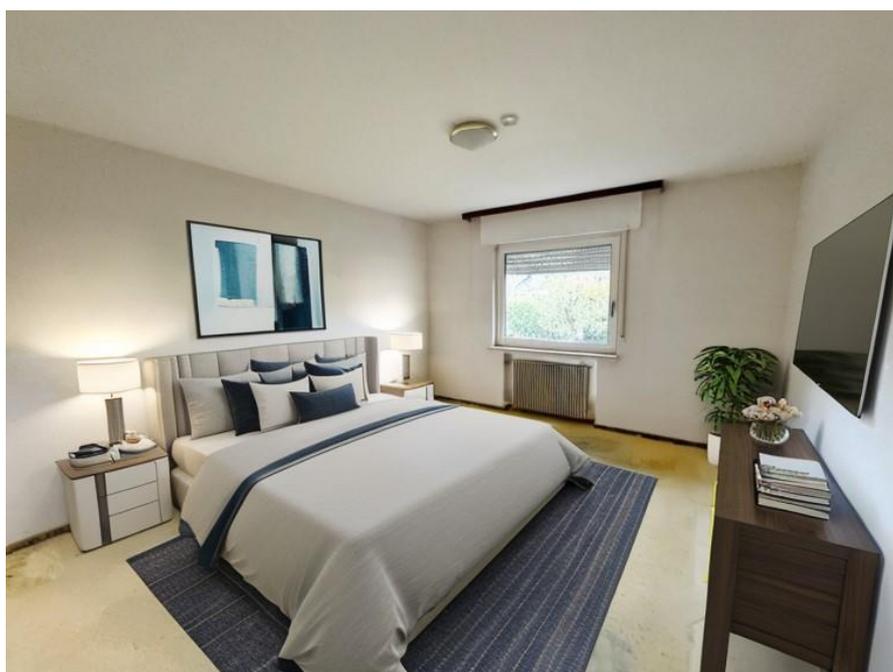
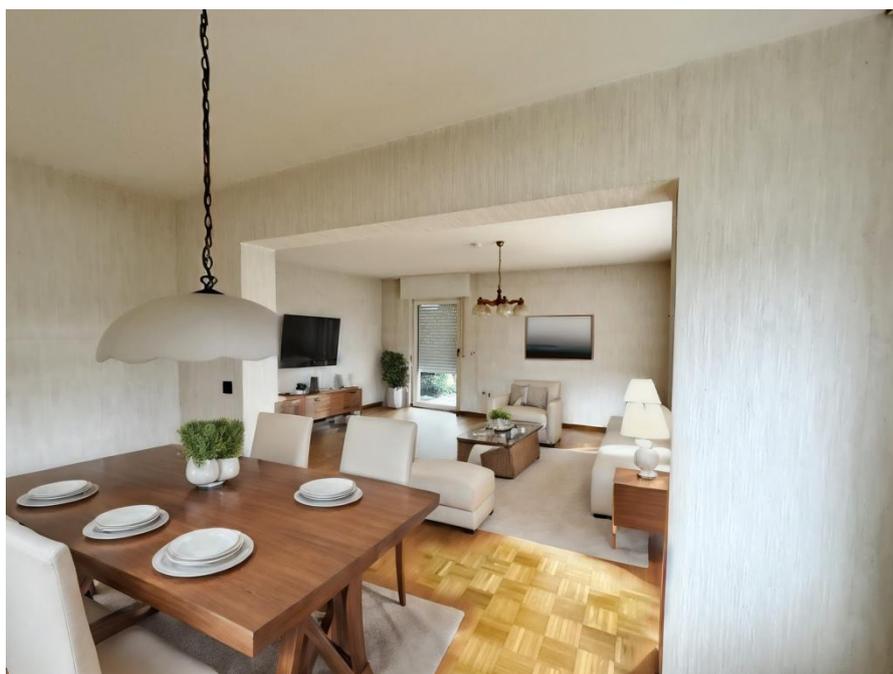
CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



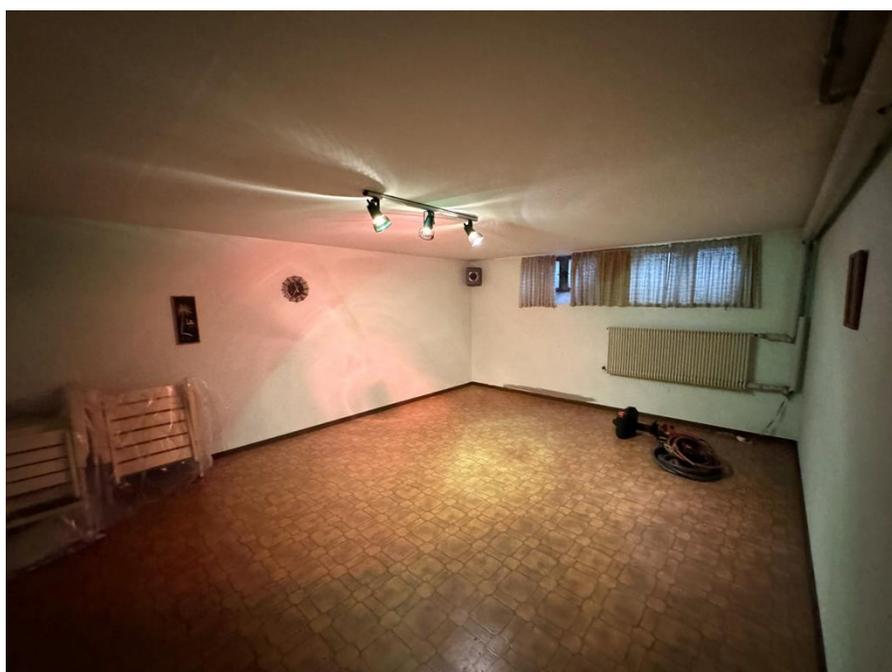
CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



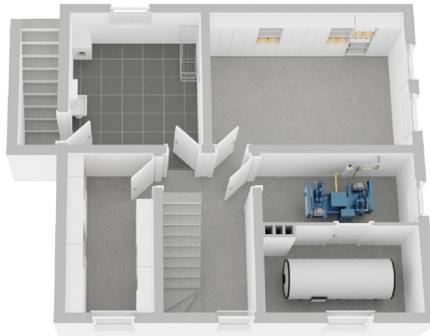
CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde**

## Una prima impressione

Dieses effiziente Einfamilienhaus auf einem Grundstück von ca. 672 m<sup>2</sup> bietet mit einer Wohnfläche von rund 120 m<sup>2</sup> den perfekten Raum für eine Familie. Dank der überschaubaren Größe ist die Pflege und Instandhaltung des Hauses angenehm, während Sie den großzügigen Garten genießen und die komfortable Doppelgarage ausnutzen können. Ob als Werkstatt, Lagerraum oder sicherer Stellplatz für Ihre Fahrzeuge – die Garage bietet einige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders hervorzuheben ist die solide Bauweise dieses Hauses: 1977 von einem erfahrenen Stahlbetonbauer und Maurer errichtet, überzeugt es bis heute durch Qualität und Beständigkeit. Die fachliche Expertise und handwerkliche Präzision des Erbauers spiegeln wider – ein Haus, das für Generationen gebaut wurde. Der Bauherr war Teil der renommierten Firma Probst in Oelde und hat unter anderem an der Errichtung der berühmten Starlight Express-Musikhalle in Bochum mitgewirkt. Das Haus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, der Flexibilität für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse bietet: Erdgeschoss + Geräumige Küche, die sich bei Bedarf öffnen lässt, um eine große Wohnküche zu schaffen + Heller Wohn- und Essbereich mit Panoramafenster und direktem Zugang zum Garten + Schlafzimmer oder Büro, flexibel nutzbar je nach Bedarf + Badezimmer und zusätzliches Gäste-WC Obergeschoss + Vier Zimmer, die individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können + Ein weiteres Badezimmer Untergeschoss + Vollständig unterkellert, bietet es zusätzlichen Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das Haus durch einen Anbau zu erweitern oder durch den Einbau von Dachgauben weiteren Wohnraum im Obergeschoss zu schaffen. Die optimale Ausrichtung des Hauses ermöglicht außerdem den effizienten Einsatz von Photovoltaik.

**CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde**

## Dettagli dei servizi

- + Doppelgarage
- + Großzügiges, pflegeleichtes Grundstück
- + Eigene Wasserversorgung über Grundwasser, ein Stadtwasseranschluss kann bei Bedarf hinzugefügt werden
- + Reinigung und Imprägnierung des Daches (2003)
- + Gas-Heizung (2004)
- + Sanierung des Garagendachs (2017)
- + Erneuerung des Druckkessels der Wasserversorgung (2020)

**CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde**

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet im Nord-Osten von Oelde, einer Stadt, die für ihren hohen Wohn- und Freizeitwert sowie eine sehr gute Infrastruktur bekannt ist. Oelde liegt idyllisch eingebettet in die reizvolle Parklandschaft des Münsterlandes und bietet mit etwa 30.000 Einwohnern eine perfekte Mischung aus ländlicher Ruhe und urbanem Komfort. Die Stadt ist regional und überregional als Standort des Maschinenbaus und einer neuen Amazon-Niederlassung bekannt. Zudem ist der Vier-Jahreszeiten-Park ein beliebtes Ausflugsziel für Familien, das das Freizeitangebot der Stadt bereichert. Sport und ein ausgeprägtes Vereinsleben haben in Oelde einen hohen Stellenwert und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Für Ruhesuchende sowie Kulturinteressierte gibt es ebenfalls ein breites Angebot, das kaum Wünsche offenlässt. In unmittelbarer Nähe des Objekts befinden sich Kindertageseinrichtungen, Grundschulen, eine Gesamtschule sowie ein Gymnasium, sodass Familien kurze Wege haben. Die Innenstadt von Oelde ist in nur ca. 7 Minuten bequem mit dem Fahrrad erreichbar. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen, von Supermärkten und Bäckereien bis hin zu Boutiquen. Besonders beliebt ist der gut bestückte Oelder Wochenmarkt, der zweimal wöchentlich stattfindet und eine Vielzahl frischer regionaler Produkte anbietet. Die verkehrsgünstige Lage mit schnellen Anbindungen an die Autobahn A2 sowie an die Bundesstraßen in Richtung Warendorf, Bielefeld und Paderborn macht Oelde auch für Pendler attraktiv. Darüber hinaus verfügt Oelde über ein sehr gut ausgebautes Busliniennetz sowie einen Bahnhof, der eine flexible und komfortable Mobilität gewährleistet. Wer sich für Oelde als Wohn- und Arbeitsort entscheidet, trifft eine ausgezeichnete Wahl. Die Stadt bietet vielfältige Arbeitsplatzangebote bei Weltmarktführern sowie bei jungen, aufstrebenden Unternehmen – ein idealer Ort für Familien und Berufstätige gleichermaßen.

**CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 327.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). 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.

CODICE OGGETTO: 24264104 - 59302 Oelde

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)