

Oelde / Sünninghausen

# Ingenieurhaus mit Galerie! Effizienzklasse A, offener Grundriss, Kaminecke, Weitsicht am Feldrand

**CODICE OGGETTO: 25264124**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 173 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 841 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

- 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: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25264124	Prezzo d'acquisto	439.000 EUR
Superficie netta	ca. 173 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Vani	6	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Anno di costruzione	1980		
Garage/Posto auto	2 x Garage		

**CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen**

## Dati energetici

Riscaldamento	ELECTRICITY	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.01.2035	Consumo energetico	35.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Elettrico	Classe di efficienza energetica	A
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà



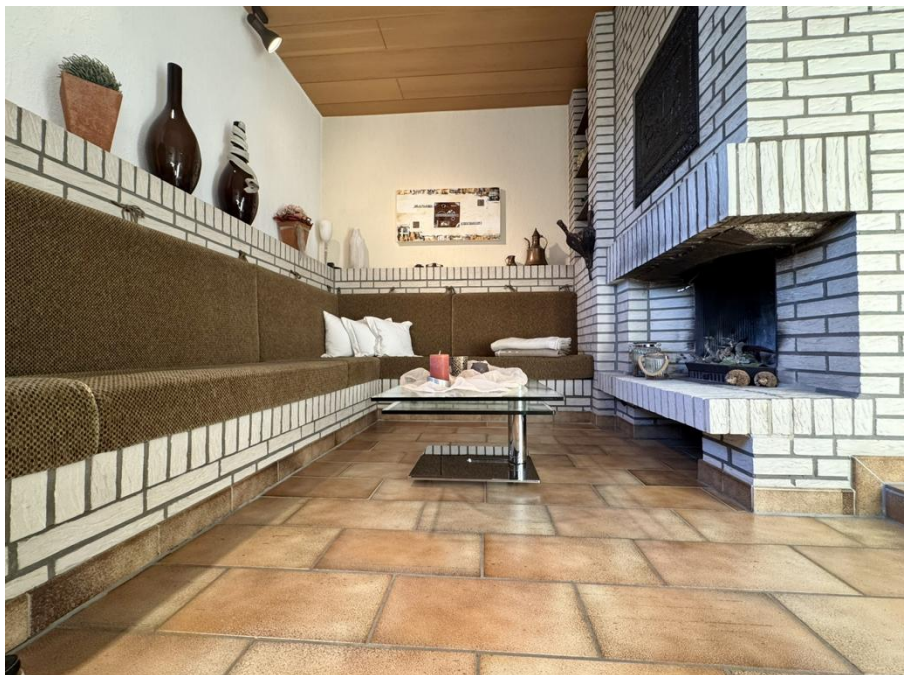
CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

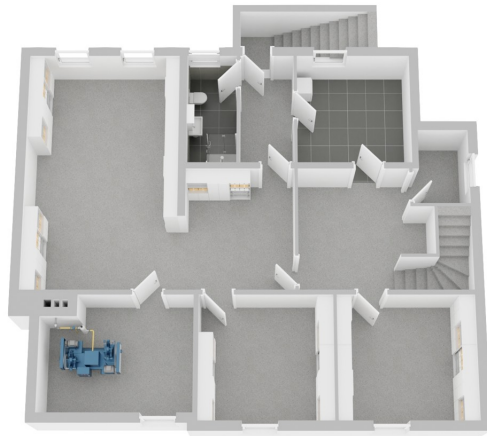
## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## 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: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnlich durchdachte Einfamilienhaus wurde 1980 von einem Ingenieur eines Konzerns mit Weitsicht geplant – inklusive Wärmepumpe, die inzwischen erneuert wurde, und einer modernen Photovoltaikanlage. Die technische Ausstattung ist auf höchstem Niveau, was sich auch im herausragenden Energieausweis der Effizienzklasse A widerspiegelt. Hier wohnen Sie nachhaltig, effizient und zukunftssicher! Die großzügige Raumaufteilung überzeugt durch eine offene Gestaltung mit einer Galerie im Wohnzimmer, die für eine besondere Wohnatmosphäre sorgt. Der offene Wohn-Essbereich beeindruckt mit großzügigen Flächen, durchdachten Ebenenversätzen, die Struktur schaffen, und einer gemütlichen Kaminecke. Die angrenzende Küche kann bei Bedarf leicht geöffnet werden, um ein noch weitläufigeres Wohngefühl zu erzeugen. Das Haus verfügt insgesamt über sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, die sich flexibel als Schlafräume, Büro oder Hobbyraum nutzen lassen. Besonders für Berufstätige bietet sich ein komfortabler Homeoffice-Arbeitsplatz an, der produktives Arbeiten in ruhiger Umgebung ermöglicht. Die durchdachte Raumaufteilung schafft ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern, während gleichzeitig vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Gäste, Hobbys oder kreative Aktivitäten bestehen. Wohnen, Arbeiten und Freizeit lassen sich hier perfekt miteinander vereinen! Das Badezimmer im Obergeschoss wurde bereits modernisiert und verfügt über eine große, begehbare Dusche, neue Fliesen, ein modernes Doppelwaschbecken sowie ein neues WC. Eine kleine, überdachte Loggia bietet einen geschützten Außenbereich mit schöner Aussicht. Der großzügige Wohnkeller bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und erweitert den Wohnraum erheblich. Mit seinen geräumigen und gut nutzbaren Flächen eignet er sich ideal für Hobbys, Fitness oder einen Spielbereich für Kinder. Dank der Größe ist sogar Platz für eine Tischtennisplatte oder einen kleinen Heimkino-Bereich. Zusätzlich stehen weitere Nebenräume zur Verfügung, die optimal als Stauraum oder Werkstatt genutzt werden können. Die trockene und gepflegte Bauweise sorgt für ein angenehmes Raumklima und macht den Keller zu einer wertvollen Ergänzung des Wohnraums. Für den modernen Geschmack braucht es nur einen frischen Anstrich – dann haben Sie eine hochmoderne, sofort beziehbare Immobilie in bester Lage von Oelde-Sünninghausen.



CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## Dettagli dei servizi

- + Doppelgarage mit elektrischem Tor: Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum
  - + Innen- und Außenkamin: Gemütlichkeit im Haus & gesellige Abende im Freien
  - + Brunnen zur Gartenbewässerung: Spart Wasser und sorgt für einen gepflegten Garten
  - + Wärmepumpe (erneuert 2020): Energieeffizientes Heizen mit nachhaltiger Technik
  - + 10,2 kW Photovoltaik-Anlage (aus dem Jahr 2005): Hohe Eigenstromproduktion von Ø 9.463 kWh/Jahr für niedrige Energiekosten
  - + Elektro-Warmwasserspeicher (erneuert 2017): Moderne und zuverlässige Warmwasserversorgung
  - + Energieeffizienzklasse A: Top-Werte im Energieausweis für nachhaltiges Wohnen
  - + Fußbodenheizungsverteiler (ausgetauscht 2019): Optimale Wärmeverteilung für hohen Wohnkomfort
  - + Klinkerfassade gereinigt, mineralisch neu verfugt und hydrophobiert (Westseite des Hauses & Südseite der Garage renoviert 2021): Wetterbeständiger & gepflegter Look
  - + Klinkerkamin (gereinigt, mineralisch neu verfugt & hydrophobiert 2022): Langlebigkeit und optimierte Funktion
  - + Galerie im Wohnzimmer: Offenes Wohnkonzept mit lichtdurchfluteter Atmosphäre
  - + Großzügiger Wohnkeller: Viel Platz für Hobbys, Spielmöglichkeiten oder Stauraum
  - + Trocken & gepflegt: Hochwertige Bauweise mit effektiver Drainage
  - + Viel Stauraum: Durchdachte Nebenräume und praktische Einbaulösungen
  - + Weitläufiges Grundstück am Feldrand: Unverbaubare Weitsicht in bester Lage
- Diese äußerst gepflegte Immobilie vereint technische Exzellenz mit Wohnkomfort – ein durchdachtes Zuhause mit nachhaltiger Energieeffizienz!

**CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen**

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohngegend des charmanten Ortsteils Sünninghausen, der zur Stadt Oelde gehört. Mit etwa 1.300 Einwohnern bietet Sünninghausen eine idyllische, dörfliche Atmosphäre und ist bekannt für sein aktives Vereinsleben sowie zahlreiche kulturelle Veranstaltungen. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus traditioneller Architektur und modernen Einrichtungen. Die neugotische St.-Vitus-Kirche und das liebevoll restaurierte historische Backhaus verleihen dem Ort seinen besonderen Charme. Für den täglichen Bedarf stehen den Bewohnern ein Bauernhofcafé und ein Hofladen zur Verfügung, die auch bei Ausflüglern beliebt sind. Die Nähe zum Naturschutzgebiet rund um den Mackenberg lädt zu Spaziergängen und Naturerkundungen ein. Für Familien mit Kindern bietet Sünninghausen eine gute Infrastruktur. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort und ist bequem erreichbar. Die nächstgelegenen Grundschulen befinden sich in Oelde, Stromberg und Lette und sind mit dem Bus oder dem Fahrrad gut zu erreichen. Weiterführende Schulen wie Gymnasien, Realschulen und Gesamtschulen sind in Oelde und den umliegenden Städten wie Wadersloh, Beckum und Lippstadt angesiedelt. Eine Schulbusverbindung sorgt für eine sichere Beförderung der Schüler. Sünninghausen liegt etwa sieben Kilometer südlich des Oelder Stadtzentrums und ist verkehrstechnisch gut angebunden. Die Bundesstraße B61 sowie die Autobahn A2 sind in wenigen Minuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten. Wadersloh (ca. 7 km), Beckum (ca. 10 km), Lippstadt (ca. 20 km) und Gütersloh (ca. 30 km) sind mit dem Auto bequem in kurzer Zeit zu erreichen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Der Bahnhof Oelde liegt nur wenige Kilometer entfernt und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Münster, Bielefeld und Hamm. Für internationale Reisen ist der Flughafen Münster/Osnabrück in etwa 60 Minuten mit dem Auto erreichbar, während der Flughafen Paderborn/Lippstadt in nur ca. 45 Minuten zu erreichen ist. Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus ländlicher Ruhe, guter Infrastruktur und der Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten. Besonders Familien und Naturliebhaber finden hier ein angenehmes Wohnumfeld mit guter Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

**CODICE OGGETTO: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 35.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist A.

**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: 25264124 - 59302 Oelde / Sünninghausen

## 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)