

Oelde

# Große modernisierte DHH mit Garten-Traum nahe Park u. Einkaufsmöglichkeiten, beste Verkehrsanbindung

Objektnummer: 23264076



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 575 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Auf einen Blick

Objektnummer	23264076
Wohnfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1937
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	246.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.11.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Die Immobilie



Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Ein erster Eindruck

In der unmittelbaren Nähe des Vier-Jahreszeiten-Parks und des Marktkaufs gelegen, präsentiert sich diese Immobilie in einem umfangreich modernisierten Zustand. Das Haus verfügt über eine Garage und einen Schuppen sowie Dreifachverglasung, neue Haustüren und Türen, erneuerte Elektroinstallationen, Badezimmer, Fußböden und sogar Solarthermie. Einziehen und genießen! Selten. Dieses Haus wurde maßgeblich modernisiert. Nutzen Sie den Zeitgewinn für sich, Ihre Familie und Freunde. Der großzügige, abgeschlossene Garten auf dem 575 Quadratmeter großen Grundstück ist ein wahres Paradies für Familien. Das Haus ist zum Garten hin abgewinkelt, und ein Schuppen für Fahrräder, Kinderfahrzeuge und Geräte sowie eine separate Garage sind angeschlossen. Dank dieser Struktur genießen Sie Privatsphäre im Garten. Der Haupteingang ist gut geschützt, beleuchtet und führt in das moderne Entree. Hier schließt sich direkt die helle Holztreppe an, die frei im Raum „schwebt“ und ein wahrer Blickfang ist. Der Eingangsbereich wirkt dadurch besonders großzügig. Nach ein paar Stufen gelangt man schnell in die untere Etage, wo sich ein Gäste-WC und eine Garderobe befinden. Das gesamte Obergeschoss ist für eine Familie mit zwei bis drei Kindern gestaltet und bietet gemütliche Zimmer. Bei Bedarf kann das Obergeschoss nach einer empfohlenen Prüfung der Statik erweitert werden, um Platz für eine größere Familie zu schaffen. Im vorderen Teil des Hochparterres erstreckt sich der Wohn- und Essbereich über die gesamte Breite des Hauses. Die zentrale Küche mit Block ist das Herzstück des Hauses. Von hier geht es weiter zu einem der Badezimmer. Es ist zu beachten, dass die Küche nicht im Kaufpreis enthalten ist und separat zu einem Preis von 15.000 Euro erworben werden muss. Der praktische Nebeneingang wird von den jetzigen Eigentümern gerne genutzt, da er zusätzlichen Platz für Garderobe bietet. Ein verglastes Vordach schützt auch diesen Eingang, wo Besucher ihre Fahrräder trocken abstellen können. Der Komfort erstreckt sich nicht nur auf das Innere des Hauses! Der Garten verfügt über einen beeindruckenden, voll verglasten Wintergarten mit einem offenen Kamin, der eine ideale Umgebung für großartige Feste bietet. Die Möglichkeit, diesen Bereich nahtlos mit dem Haus zu verbinden, erläutern wir Ihnen gerne bei einer Besichtigung. Der Garten vermittelt das Gefühl eines Einfamilienhausgartens. Das Haus wurde im Jahr 2015 umfassend modernisiert. Unter anderem wurden die beiden Badezimmer für 45.000 Euro von den renommierten Badgestaltern Lohmann komplett erneuert. Zusätzlich wurden die Haustüren, Elektroinstallation, Leitungen, sämtliche Fußböden, Überdachungen und das Balkongeländer aus Edelstahl und Glas erneuert. Die lasierten Dachziegel des Hauptdaches stammen aus dem Jahr 1992 und der andere Teil des Daches ist in einem guten Zustand. Die dreifachverglaste Fenster bieten eine hervorragende Schallsolation. Dieses Haus wirkt wie ein Neubau.

Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Ausstattung und Details

- + Großzügige Doppelhaushälfte
- + Umfangreich modernisiert im Jahr 2015
- + Dreifachverglaste Fenster für hervorragende Schallisolation
- + Moderne Haustüren und Türen
- + Neue Elektroinstallation und Leitungen
- + Neue Badezimmer
- + Neue Fußböden
- + Solarthermie für Energieeffizienz
- + Heizungsanlage von Solvis
- + Velux-Dachfenster
- + Balkongeländer aus Edelstahl und Glas
- + Keller
- + Garage und Schuppen für zusätzlichen Stauraum
- + Abgeschlossener Garten für Privatsphäre
- + Große, teilüberdachte Terrasse
- + Gäste-WC
- + Garderobenbereiche
- + Zentrale Küche mit Küchenblock
- + Wintergarten mit offenem Kamin
- + Hervorragende Verkehrsanbindung
- + Nähe zum Vier-Jahreszeiten-Park und Marktkauf

Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Alles zum Standort

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 Ganztagschule und ein Gymnasium. Die Innenstadt und der Vier-Jahreszeiten-Park sind in nur ca. drei Fahrminuten erreichbar. 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.

Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.11.2033. Endenergiebedarf beträgt 246.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. 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.

Objektnummer: 23264076 - 59302 Oelde

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)