

Oelde

Viel Platz für die ganze Familie – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Traumgrundstück

Property ID: 26445005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 790.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.437 m²

Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

At a glance

Property ID	26445005	Purchase Price	790.000 EUR
Living Space	ca. 190 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	1997
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1961	Equipment	Terrace, Guest WC, Balcony
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	237.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.05.2036	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1960

Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

The property



Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

The property



Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

The property



Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

The property



Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

The property



Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

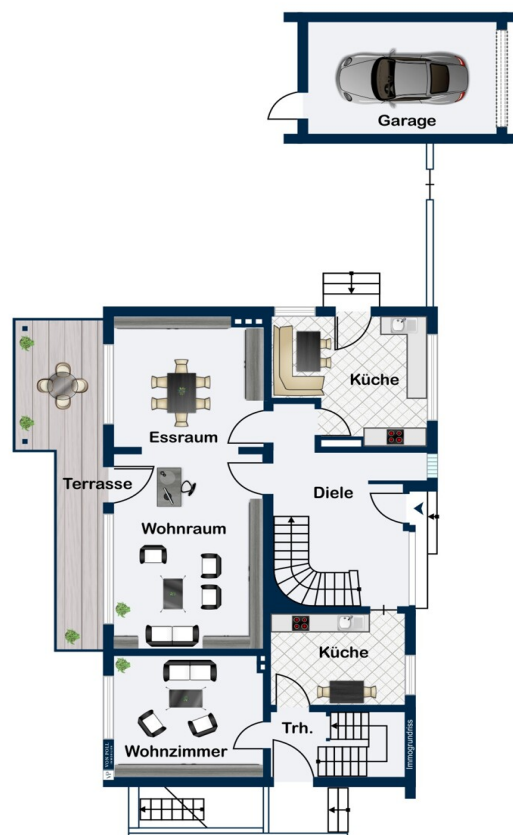


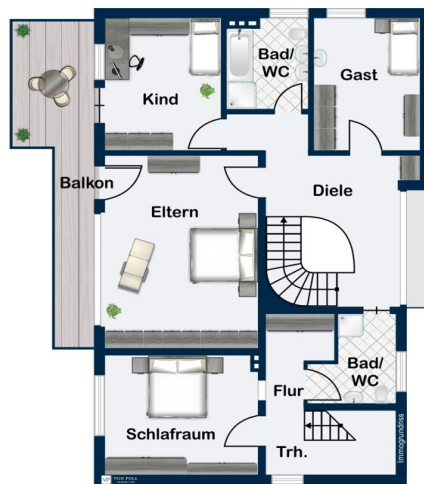
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

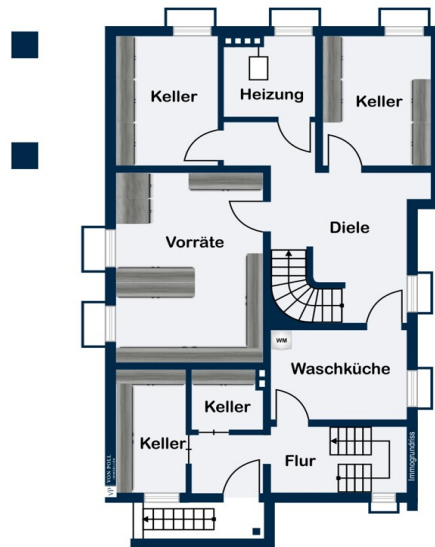
www.von-poll.com

Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

A first impression

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit vollständig separater Einliegerwohnung überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, eine durchdachte Raumaufteilung sowie das weitläufige 1437 m² große Eigentumsgrundstück. Auf ca. 190,00 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Bereits beim Betreten des Haupthauses empfängt Sie eine zentrale Diele, welche die einzelnen Wohnbereiche harmonisch miteinander verbindet. Der großzügige Wohnbereich überzeugt durch seine helle und freundliche Atmosphäre sowie den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Angrenzend befindet sich der separate Essbereich, der ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Die Küche präsentiert sich funktional geschnitten und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch weitere Wohnflächen, die eine angenehme und familienfreundliche Raumaufteilung schaffen.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume des Hauses. Mehrere gut geschnittene Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Zusätzlich stehen auf dieser Ebene Badezimmer mit praktischer Aufteilung zur Verfügung, wodurch auch größere Familien von einem hohen Wohnkomfort profitieren.

Die Einliegerwohnung ist vollständig vom Haupthaus getrennt und verfügt über einen eigenen Zugang. Dadurch entsteht eine klare Trennung beider Wohneinheiten, was ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, erwachsene Kinder oder eine Vermietung schafft. Die separate Einheit bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Kellergeschoss ergänzt das Raumangebot durch mehrere praktische Abstell-, Vorrats- und Technikräume sowie eine separate Waschküche. Hier stehen zusätzlich vielseitig nutzbare Flächen zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist das ca. 1.437 m² große Eigentumsgrundstück, welches viel Platz für Gartenliebhaber, Freizeitaktivitäten oder individuelle Gestaltungsideen bietet. Die

Terrasse sowie die Balkonflächen schaffen attraktive Außenbereiche mit angenehmer Privatsphäre. Abgerundet wird das Angebot durch eine separate Garage.

Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und vielseitige Immobilie mit großzügigem Platzangebot, klar getrennten Wohneinheiten und einem besonderen Wohncharakter. Die Kombination aus Einfamilienhaus, separater Einliegerwohnung und weitläufigem Grundstück macht dieses Objekt besonders attraktiv für Käufer, die ein langfristiges Zuhause mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

Details of amenities

Bäder und Küche gefliest

Keller gefliest

Wohnbereich mit Marmorboden

Schlafräume mit Parkett oder Teppichboden

Einbauschränke

Einbauküche

Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 2,75 m

Raumhöhe im Obergeschoss ca. 2,75 m

Raumhöhe im Kellergeschoss ca. 2,25 m

Holzfenster mit Doppelverglasung

Gas-Zentralheizung der Firma Buderus aus dem Jahr 1997

Ausgebautes Dachgeschoss

Dach mit Betondachpfannen

Großer Balkon im Obergeschoss

Garage 1 mit ca. 25,00 m²

Garage 2 mit ca. 45,00 m²

Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

All about the location

Die Immobilie befindet sich in angenehmer und gewachsener Wohnlage von Oelde. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, großzügigen Grundstücken sowie einer familienfreundlichen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten 30-km/h-Zone und bietet dadurch ein besonders ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld.

Auch die Oelder Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten befindet sich in komfortabler Entfernung. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte sowie der Autobahn A2.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und gleichzeitig guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

Other information

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.

Property ID: 26445005 - 59302 Oelde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld

Tel.: +49 2541 - 84 32 226

E-Mail: coesfeld@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com