

Oelde / Stromberg

# Bâtiment cubique : habitat et commerce en parfaite harmonie – design, efficacité et élégance intemporelle

CODE DU BIEN: 24264114



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

PRIX D'ACHAT: 1.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 308 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.216 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24264114
Surface habitable	ca. 308 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2011
Place de stationnement	7 x surface libre

Prix d'achat	1.290.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	02.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	78.40 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

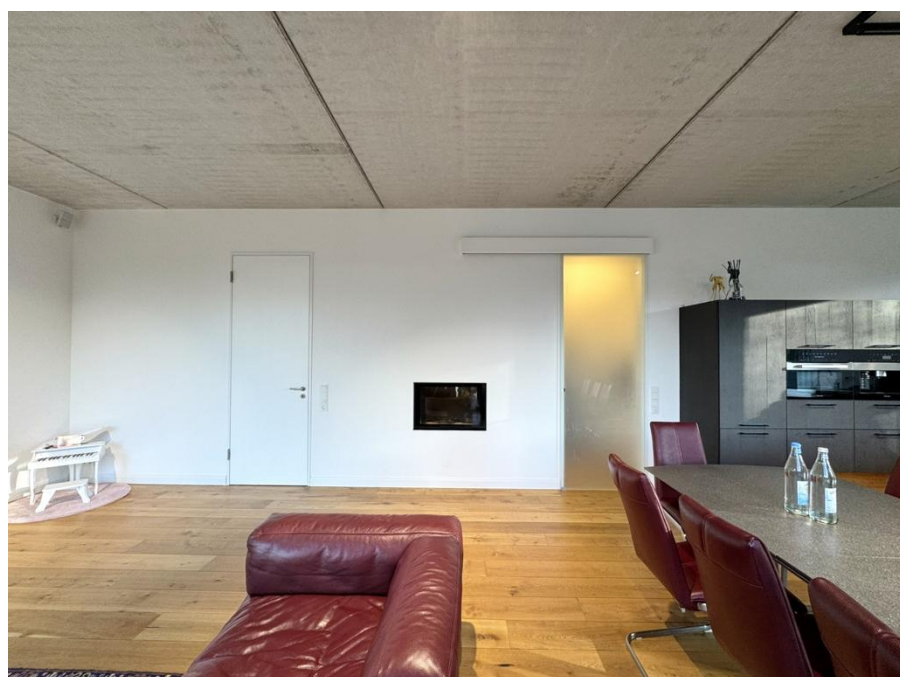
## La propriété





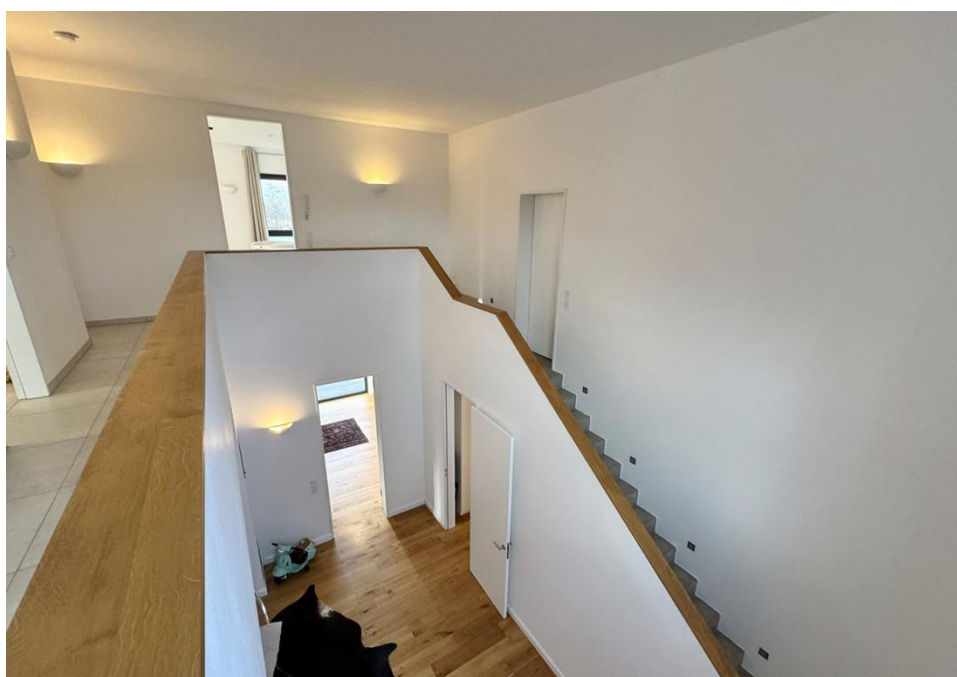
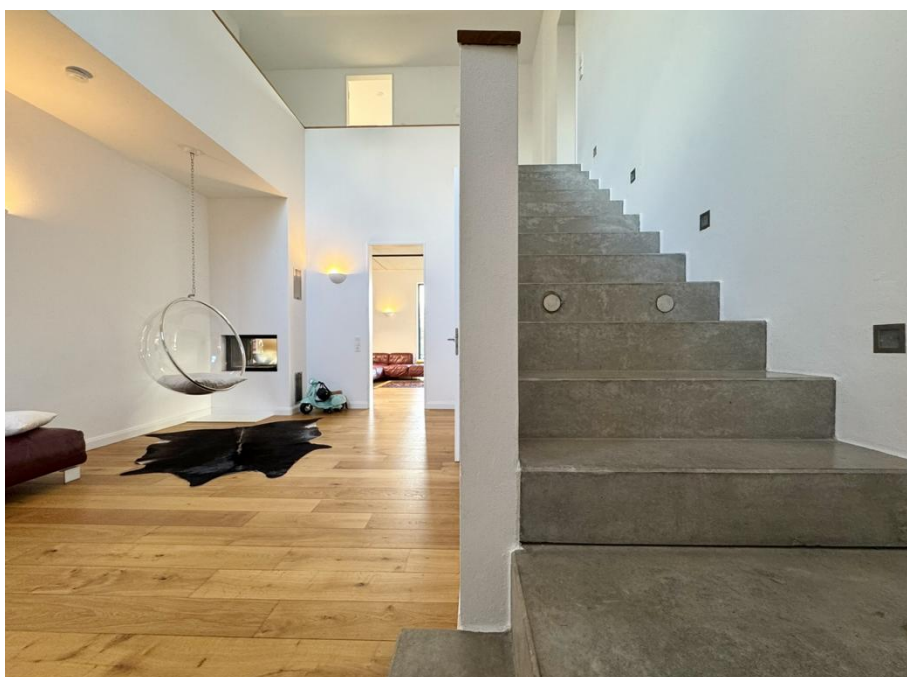
CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

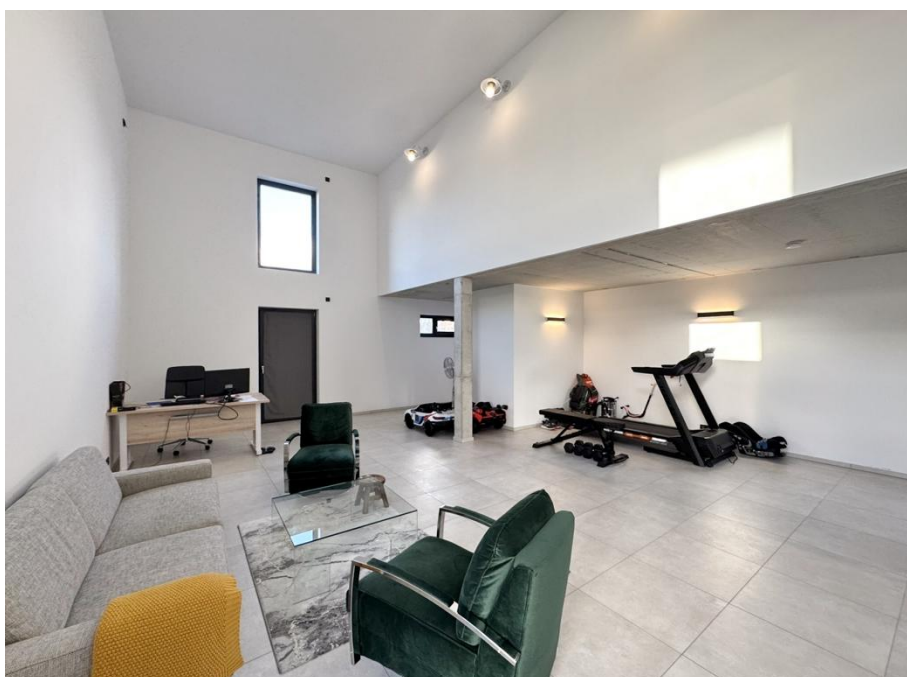
## La propriété





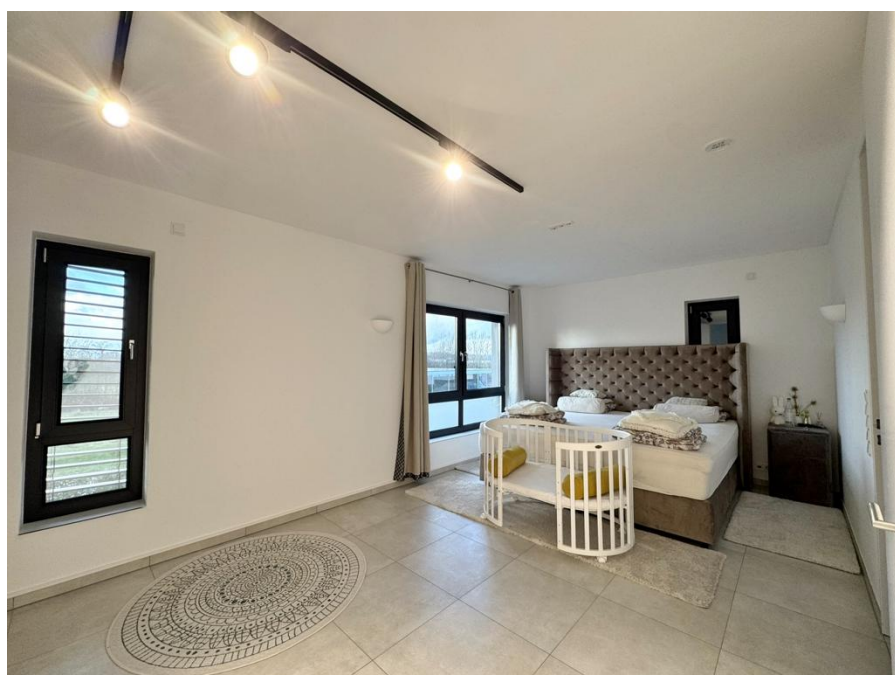
CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La propriété





CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

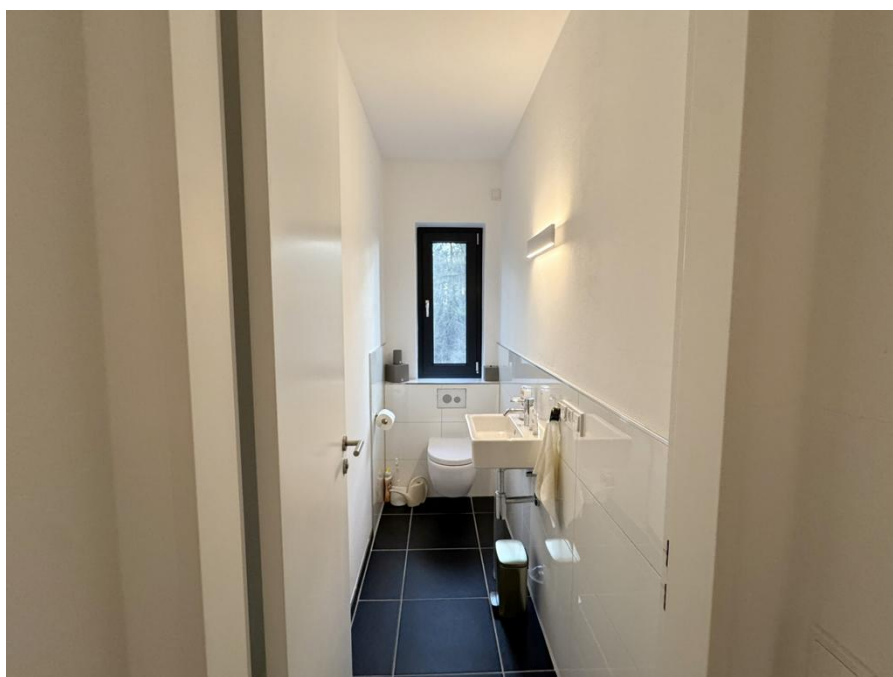
## La propriété





CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La propriété



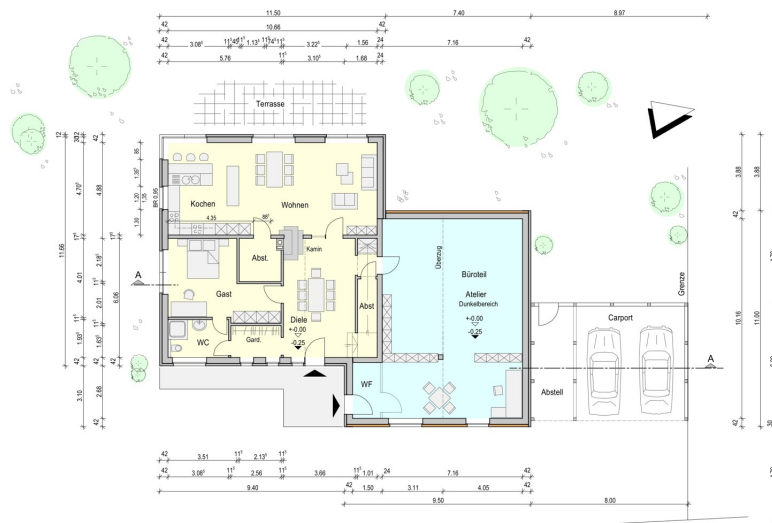
CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La propriété

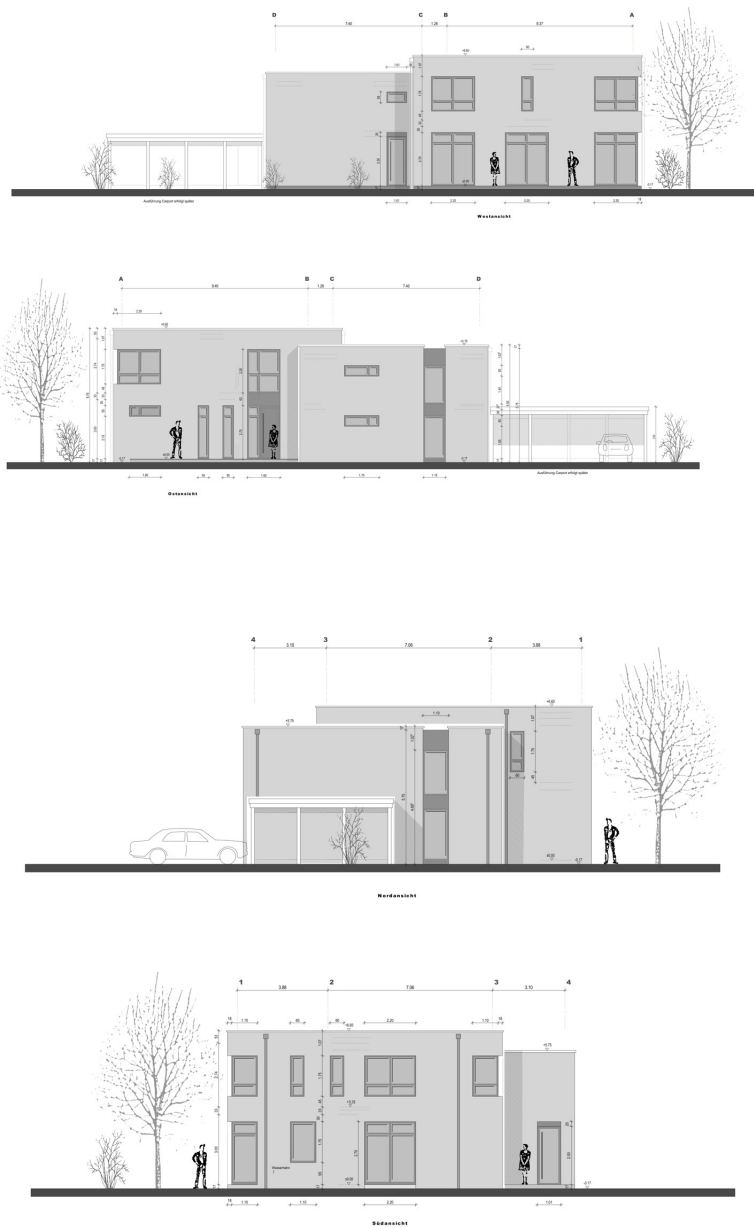


CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## Plans d'étage







**CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg**

## Une première impression

Cette maison moderne et ingénieusement conçue allie une architecture épurée et élégante à des technologies énergétiques durables et à un plan d'aménagement impressionnant. Imaginée par un artiste de renom, reconnu pour la précision de son style, cette bâtisse cubique séduit par la qualité de ses matériaux, la luminosité de ses pièces et l'harmonie subtile entre fonctionnalité et esthétique. Grâce à son système photovoltaïque, son chauffage solaire et sa construction écoénergétique, la propriété établit de nouvelles normes en matière de durabilité et d'habitat contemporain. + Hauteur sous plafond impressionnante : La généreuse hauteur sous plafond crée une ambiance ouverte et lumineuse qui captive dès l'entrée. + Baies vitrées : Dans le salon, la salle à manger et la cuisine, les baies vitrées ouvrent la maison sur l'extérieur, créant une transition fluide entre l'intérieur et la nature. + Matériaux haut de gamme : Le contraste entre le plafond en béton apparent, le parquet en chêne massif et les éléments de design modernes confère à la maison une esthétique exceptionnelle. Un soin particulier a été apporté au coffrage du plafond en béton, dont l'aspect impeccable est le fruit d'un savoir-faire exceptionnel. + Escalier en béton, élément architectural phare : Coulé en béton apparent, l'escalier reflète la même esthétique et la même précision que le plafond en béton. Son élégance discrète s'intègre harmonieusement à l'ensemble. + Galerie ouverte : La cage d'escalier mène à une galerie à l'étage, offrant une vue plongeante sur l'impressionnant espace ouvert. La cuisine haut de gamme actuellement installée n'est pas incluse dans la vente. Toutefois, son transfert peut être envisagé. Vous avez ainsi la possibilité de profiter d'une solution parfaitement intégrée ou de réaliser la cuisine de vos rêves. Dans le jardin, deux conteneurs maritimes aménagés, équipés de branchements électriques et de parquet, offrent un espace de rangement pratique pour le matériel de piscine, le mobilier de jardin, les tondeuses, les barbecues et autres accessoires. Leur aspect brut, volontairement préservé, s'intègre harmonieusement au concept moderne de la maison et offre un contraste intéressant avec les lignes épurées de l'architecture. Les solutions en conteneurs sont très tendance et soulignent le design contemporain et ingénieux de cette maison. Outre l'espace d'habitation, la propriété comprend un vaste espace commercial, parfaitement séparé de l'espace de vie par une entrée indépendante. Cette configuration offre non seulement des avantages fiscaux, mais aussi une flexibilité d'utilisation maximale : • Espace pour un atelier, un studio ou un bureau : La hauteur sous plafond permet l'aménagement d'un étage supplémentaire pour créer un espace additionnel. • Parking privé : Idéal pour les clients ou les employés. • Environnement propice aux affaires : De nombreux voisins du quartier combinent vie et travail, créant ainsi une atmosphère agréable et favorable aux entreprises. L'artiste a traduit son sens de l'esthétique, de la structure et de la fonctionnalité moderne dans

l'architecture de ce projet. Son langage stylistique clair et son souci du détail définissent le style de la maison. Le résultat est une maison élégante et bien conçue qui impressionne tant par son esthétique que par sa fonctionnalité. Cette maison allie un design spectaculaire, une efficacité énergétique optimale et des détails exceptionnels. L'impressionnante hauteur sous plafond, l'escalier en béton esthétique avec sa galerie, le système photovoltaïque et l'intégration créative de conteneurs maritimes font de cette propriété une maison idéale pour ceux qui recherchent un bien d'exception. Découvrez une maison qui allie à la perfection élégance, durabilité et modernité.

**CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg**

## Détails des commodités

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz – Dieses Haus ist ein Vorzeigemodell für nachhaltiges Bauen:

- + Photovoltaikanlage auf dem Dach: Die Anlage sorgt für eine umweltfreundliche Energiegewinnung und macht das Haus zukunftssicher.
- + Solarunterstützte Heiztechnik: Fortschrittliche Technologien minimieren den Energieverbrauch und maximieren die Effizienz.
- + Energieeffizienzklasse: Das Haus erfüllt höchste Standards und punktet durch seinen energetisch optimierten Aufbau.
- + Hochwertige elektrische Jalousien: Sämtliche Fenster sind mit hochwertigen, elektrisch steuerbaren Jalousien ausgestattet, die zusätzlichen Komfort und effizienten Sonnenschutz bieten.

Design trifft Funktionalität:

- + Spektakuläres Treppenhaus mit Kamin: Das zentrale Treppenhaus ist ein architektonisches Highlight. Hier begrüßt Sie ein beidseitig einsehbarer Tunnelkamin, der sowohl das Entrée als auch das Wohnzimmer optisch und atmosphärisch verbindet.
- + Praktische Raumaufteilung: Im linken Bereich des Erdgeschosses befinden sich ein Gäste-WC mit Dusche, eine Garderobe und ein Schlafraum mit direktem Zugang zum Pool – ideal für Gäste des Eigentümers.
- + Hochwertige Sanitärlösungen: Im Obergeschoss bietet ein separates WC zusätzlichen Komfort, während das Hauptbadezimmer und ein WC in der Gewerbeeinheit für eine optimale Aufteilung sorgen.
- + Sicherer Poolbereich: Der Pool bietet durch einen Zaun nicht nur Sicherheit, sondern auch einen weiteren Hauch von Luxus.
- + Elektrische Markise auf der Terrasse: Eine elektrisch gesteuerte Markise sorgt auf der Terrasse für angenehmen Schatten und zusätzlichen Komfort an sonnigen Tagen.
- + Carport möglich: Neben der Immobilie kann bei Bedarf ein Carport ergänzt werden – ideal für zusätzlichen Komfort.



**CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich im malerischen Ortsteil Stromberg, der zur Stadt Oelde im Kreis Warendorf gehört. Eingebettet in die idyllische Parklandschaft des Münsterlandes, liegt das Objekt im sogenannten „Speckgürtel“ Nordrhein-Westfalens. Die attraktive Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus Natur, Kultur und urbaner Infrastruktur.

Stromberg ist bekannt für sein charmantes Flair und seine vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Das aktive Vereinsleben, zahlreiche Sportangebote und ein beheiztes Freibad machen den Ort besonders lebenswert. Gleichzeitig finden auch Ruhesuchende hier ideale Bedingungen, um vom Alltag zu entspannen.

Mikrolage: Die Immobilie liegt in einer ruhigen Wohnstraße von Stromberg, abseits des Durchgangsverkehrs. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und Grünflächen, was für eine angenehme Nachbarschaft sorgt. Der Ortskern von Stromberg mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungen ist bequem fußläufig oder in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Naturfreunde kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Direkt vor der Haustür laden Spazierwege und Radstrecken durch die reizvolle Münsterländer Parklandschaft ein. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Stromberger Altstadt mit ihren historischen Fachwerkhäusern und der Wallfahrtskapelle, die zu den Highlights des Ortes zählt.

Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten und Grundschulen, die sich in unmittelbarer Umgebung befinden. Ein Spielplatz und ein kleiner Park sind ebenfalls nur wenige Schritte entfernt. Für den täglichen Bedarf können Supermärkte, Bäcker und weitere Geschäfte bequem erreicht werden, ohne lange Wege in Kauf nehmen zu müssen.

Makrolage: Weiterführende Schulen, darunter ein Gymnasium und eine Ganztagschule, sind etwa 7 Autominuten entfernt in Oelde angesiedelt. Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Die Autobahn A2 sowie die Bundesstraßen Richtung Warendorf, Bielefeld und Paderborn sind in kurzer Zeit erreichbar. Der Bahnhof in Oelde bietet zudem gute Anbindungen für Pendler.

Mit dieser hervorragenden Kombination aus ruhiger Mikrolage und optimaler Infrastruktur bietet die Immobilie in Stromberg eine perfekte Grundlage für ein komfortables und

vielseitiges Wohnen.

**CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 78.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Doris Vercelli & Tim Vercelli

---

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

**Tel.:** +49 2581 - 78 72 44 0

**E-Mail:** [kreis-warendorf@von-poll.com](mailto:kreis-warendorf@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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