

Oelde / Lette

Villa familiale moderne avec pompe à chaleur air-eau, panneaux solaires, spa, garage double et équipements haut de gamme dans un quartier calme

CODE DU BIEN: 25264149



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 205 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 890 m²

CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

- 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: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25264149
Surface habitable	ca. 205 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1992
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	790.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2025
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 46 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	17.06.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	20.80 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La propriété



CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La propriété



CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La propriété



CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La propriété



CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La propriété



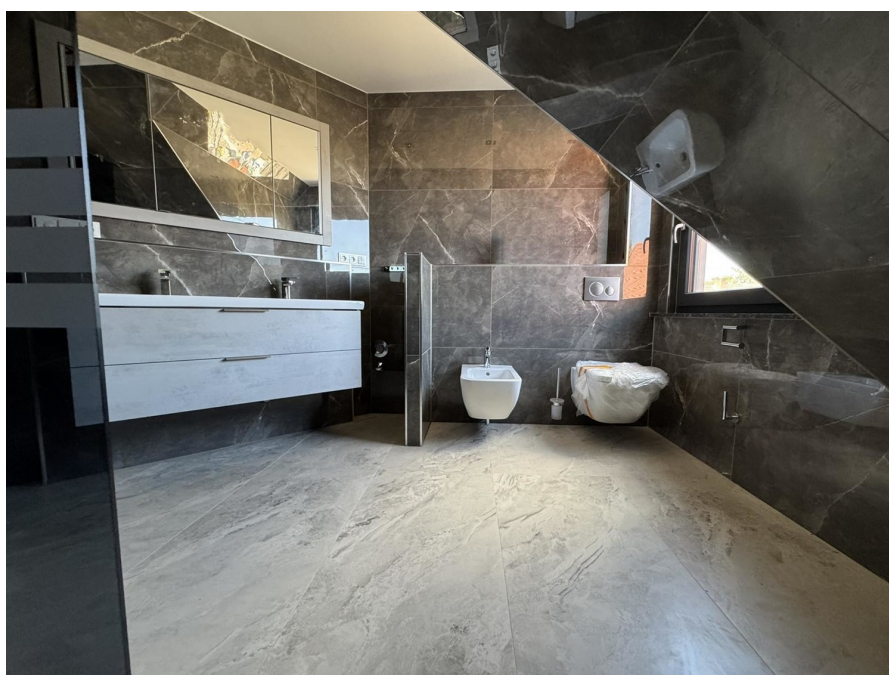
CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La propriété



CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La propriété



CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La propriété



CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La propriété



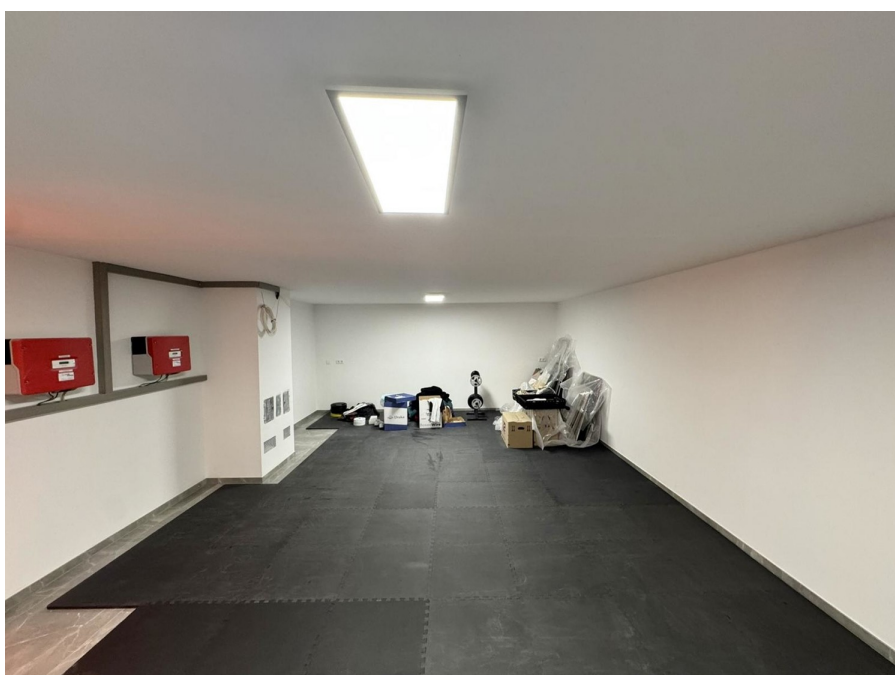
CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La propriété



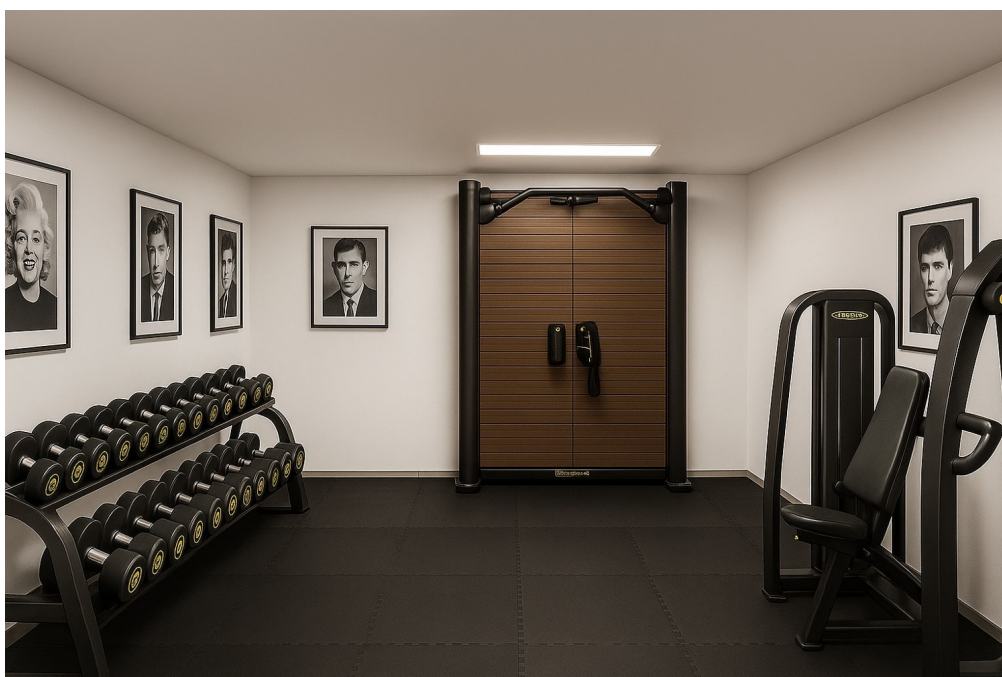
CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La propriété



CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La propriété



CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La propriété



CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Une première impression

Cette charmante villa modernisée bénéficie d'un emplacement paisible dans le quartier prisé d'Oelde à Lette. À l'abri des regards et sécurisée, elle est dotée d'équipements de pointe. Entre 2024 et 2025, l'ensemble du bâtiment a fait l'objet d'une rénovation complète, modernisant et restructurant la propriété, privilégiant l'efficacité énergétique, l'esthétique et la fonctionnalité. Le résultat : une maison individuelle ou bifamiliale de grande qualité, offrant environ 200 m² de surface habitable répartis sur trois niveaux, comprenant un spa, un garage spacieux, un sous-sol entièrement aménagé et une terrasse exposée sud-ouest. La propriété séduit non seulement par son agencement spatial, mais surtout par le soin apporté au choix des matériaux : un carrelage fin gris clair effet pierre, à la finition mate, habille les sols du rez-de-chaussée et des étages, créant une élégance moderne et discrète. Des portes blanches mates haut de gamme, équipées de charnières invisibles Tektus, soulignent l'esthétique minimaliste et harmonieuse. L'escalier et la cheminée arborent une finition effet béton lissé, d'une douceur exceptionnelle et au toucher légèrement granuleux. La cuisine sur mesure en inox, avec son îlot central, constitue un atout majeur. Les plans de travail encastrés en granit rehaussent non seulement l'esthétique, mais offrent également des surfaces de découpe pratiques : robustes, hygiéniques et résistantes à la chaleur. Les passionnés de cuisine apprécieront cet espace : lignes épurées, agencement fonctionnel et électroménager haut de gamme. La cuisine s'ouvre sur la salle à manger, créant une harmonie parfaite entre fonctionnalité et convivialité, véritable cœur de la maison. Cette cuisine moderne, parfaitement adaptée à l'espace, est à vendre. Travaux réalisés : + Deux nouveaux systèmes photovoltaïques, d'une puissance d'environ... Stockage d'énergie par batterie de 7 kWh + 10 kWh avec alimentation de secours + Tarif de rachat pour un système photovoltaïque (environ 300 €/mois de production) + Pompe à chaleur air-eau neuve + Deux chaudières à condensation gaz neuves (Vaillant et Viessmann) + Borne de recharge pour véhicules électriques neuve + Chauffage au sol neuf sur les trois niveaux, sous-sol inclus + Installation électrique neuve dans toute la maison (sous-sol et buanderie inclus) + Fenêtres neuves à double vitrage isolant et sécurité renforcée + Porte d'entrée neuve + Stores électriques neufs à toutes les fenêtres + Portes intérieures neuves + Carrelage haut de gamme neuf dans toutes les pièces à vivre et salles de bains + Sous-sol entièrement carrelé (y compris le plafond du spa) + Cuisine sur mesure neuve en inox avec plan de travail en granit + Extérieur entièrement rénové : façade, allée, garage, portail + Grande terrasse exposée sud-ouest neuve + Portail d'allée télécommandé neuf + Climatisation dans quatre pièces + Cheminée neuve diffusant de la chaleur dans le séjour et la cage d'escalier. Une maison idéale pour ceux qui ne souhaitent pas construire de A à Z. Mais ils recherchent une propriété moderne et de

grande qualité, comprenant un terrain, des prestations haut de gamme et des équipements technologiques équivalents à ceux des constructions neuves. Quiconque visite cette maison le comprendra immédiatement : on s'y sent tout de suite chez soi.

CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Détails des commodités

- + ca. 15 kWh Photovoltaik (zwei getrennte Anlagen)
- + Altvertrag mit ca. 300 EUR/Monat Einnahmen
- + 10 kWh Batteriespeicher mit Notstromfunktion
- + Neue Luftwärmepumpe
- + Hybridheizung: Gas + Wärmepumpe
- + Ladestation für E-Autos
- + Fußbodenheizung auf allen drei Etagen
- + Klimaanlage in vier Räumen
- + Kaminofen
- + Hochwertige Armaturen
- + Elektrische Jalousien
- + Sicherheitsfenster mit Fliegengittern
- + Smart-Home-System (HIG Vision)
- + Elektrisches Tor mit Funksteuerung zur Einfahrt
- + Top-Energieausweis vorhanden

CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage im beliebten Oelder Ortsteil Lette. Eingebettet in ein gewachsenes Wohnumfeld mit überwiegend Einfamilienhäusern, liegt das Haus am Ende einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Die Zuwegung zur Immobilie erfolgt über eine private Einfahrt, die durch ein elektrisches Rolltor gesichert ist – ideal für alle, die Wert auf Privatsphäre, Sicherheit und ein gehobenes Wohnumfeld legen.

Hinter dem Tor öffnet sich eine kleine, private Wohninsel: ein gepflegtes Grundstück mit großzügiger Doppelgarage, moderner Südwestterrasse und Platz für Gartenideen, Outdoor-Küche oder einen Pool.

Die Mikrolage zeichnet sich durch ihre ruhige und grüne Umgebung aus. Nur wenige Gehminuten entfernt befinden sich:

- + Eine Kita sowie Grundschule
- + Ein gut erreichbarer Spielplatz
- + Mehrere Nahversorger und Bäcker für den täglichen Bedarf
- + Busverbindungen in Richtung Oelde-Zentrum und Rheda-Wiedenbrück

Die Makrolage ist für Pendler und Familien gleichermaßen attraktiv. Oelde bietet:

- + Einen lebendigen Stadtkern mit Wochenmarkt, Cafés und vielfältiger Gastronomie
- + Ein breites Bildungsangebot inkl. weiterführender Schulen
- + Ein aktives Vereinsleben und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten (z.B. Vier-Jahreszeiten-Park, Hallenbad, Sportstätten)
- + Sehr gute Anbindung an die A2, die in wenigen Minuten erreichbar ist
- + Die Nähe zu den Städten Rheda-Wiedenbrück, Herzebrock-Clarholz und Beckum

Besonders für Familien ist diese Lage ein echtes Highlight: sicher, naturnah, sozial gewachsen – mit all den kleinen Alltagsvorteilen, die das Leben erleichtern. Das nachbarschaftliche Umfeld ist freundlich und gepflegt, die Infrastruktur bietet kurze Wege für Groß und Klein.

CODE DU BIEN: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 20.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

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 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: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

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

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

www.von-poll.com