

Oelde

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

CODE DU BIEN: 26445005



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

**PRIX D'ACHAT: 790.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.437 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde**

- 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: 26445005 - 59302 Oelde**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26445005</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>790.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 190 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>1997</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Bon état</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1961</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Balcon</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>2 x surface libre, 2 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation d'énergie	<b>237.00 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>11.05.2036</b>	Classement énergétique	<b>G</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1960</b>

CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde

## La propriété



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

CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

A photograph of a Von Poll Immobilien office storefront. The building has a dark blue awning with the 'VP' logo. The entrance is flanked by two windows displaying real estate listings. In front of the entrance, a woman in a dark suit (the agent) is handing a red folder to a family consisting of a woman, a man, and a young child. They are standing on a paved area in front of a house.

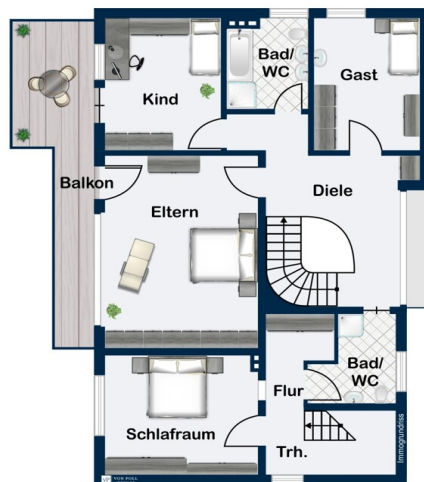
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

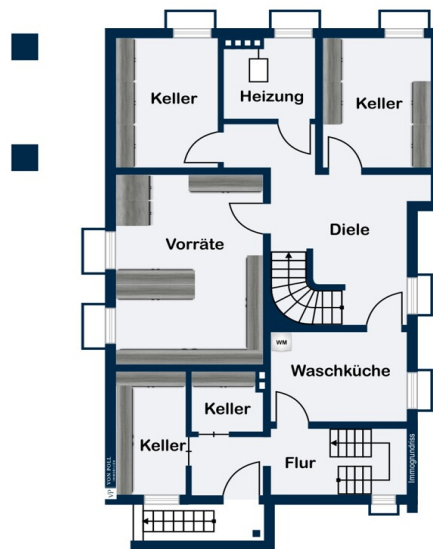
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde

## 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: 26445005 - 59302 Oelde**

## **Une première impression**

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit vollständig separater Einliegerwohnung überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, eine durchdachte Raumaufteilung sowie das weitläufige 1437 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück. Auf ca. 190,00 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.**

**CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde**

## **Détails des commodités**

**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 m<sup>2</sup>**

**Garage 2 mit ca. 45,00 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde**

## **Tout sur l'emplacement**

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.

**CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26445005 - 59302 Oelde**

## Contact

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

**Luis Münzer & Michael Knieper**

---

**Süringstraße 4, 48653 Coesfeld**

**Tel.: +49 2541 - 84 32 226**

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

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

---

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