

Oelde / Stromberg

?????? ?????: ??? ??? ??????? ?? ???????
?????? – ????????????, ?????????????????? ???
?????????? ????????

?????? ?????: 24264114



www.von-poll.com

???? ??????: 1.290.000 EUR • ??????????: ca. 308 m² • ??????: 8 • ????????: 1.216 m²

?????? ?????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ?????? ??????????
- ??? ????? ??????????
- ?????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????
- ????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

????????? ??????????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ??? ?????

| | |
|----------------------|------------------------|
| ????????? ?????????? | 24264114 |
| ??????????? | ca. 308 m ² |
| ????????? | 8 |
| ?????????? ??? | 4 |
| ??????????? | |
| ??????????? | 2 |
| ????? ???????????? | 2011 |
| ????? ???????????? | 7 x ???????????? |
| | ????? ???????????? |

| | |
|--------------------|---|
| ????? ???????? | 1.290.000 EUR |
| ?????? | ????? |
| ??????????? | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????? ???????????? | 2020 |
| ????????? | ????????? |
| ??????????? | |
| ?????? | ?????????, WC ???????????, ?, ????, ?????? |

????????? ??????????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

????????????? ??????????

| | | | |
|---------------------|---------------|-------------------|---------------|
| ??????????? | ????????????? | ????????????????? | BEDARF |
| ??????????? | ??????????? | ??????????? | |
| ????? ???????????? | ?????? ????? | ?????? ???????? | 78.40 kWh/m²a |
| | ??????? | ??????????? | |
| ??????????????? | 02.02.2035 | ??????????? | C |
| ??????????????????? | | ??????????? | |
| ?????? ???? | | ??????????? | |
| ????? ???????????? | ?????? | ??????????????? | 2011 |
| | | ?????????? ?? ?? | |
| | | ??????????? | |
| | | ??????????????? | |

?????? ??????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ??????



???????? ?????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ???????



????????? ??????????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ????????



????????? ??????????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ????????



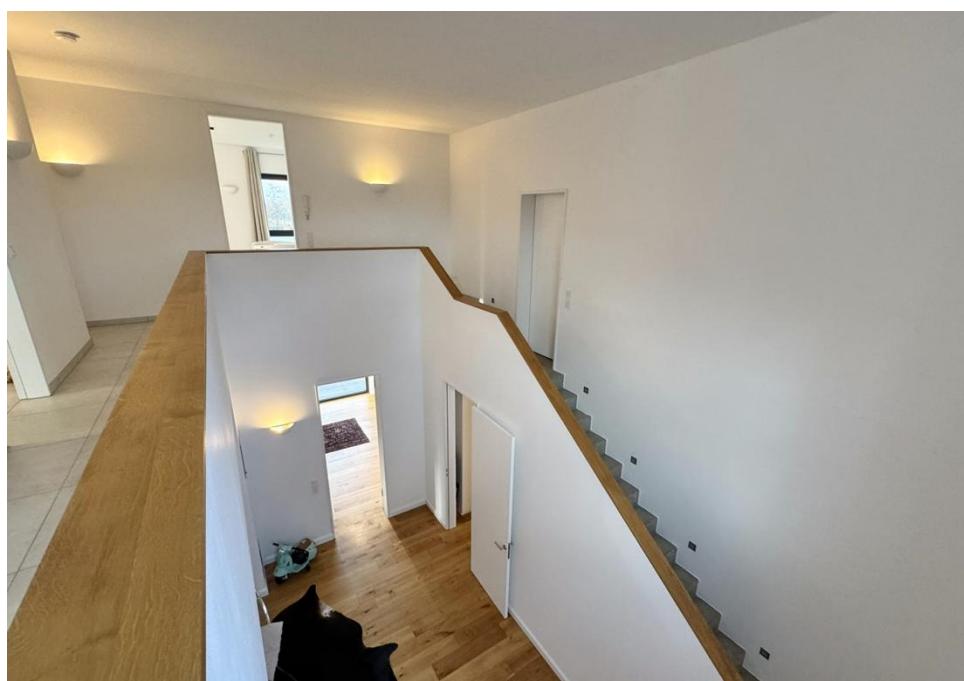
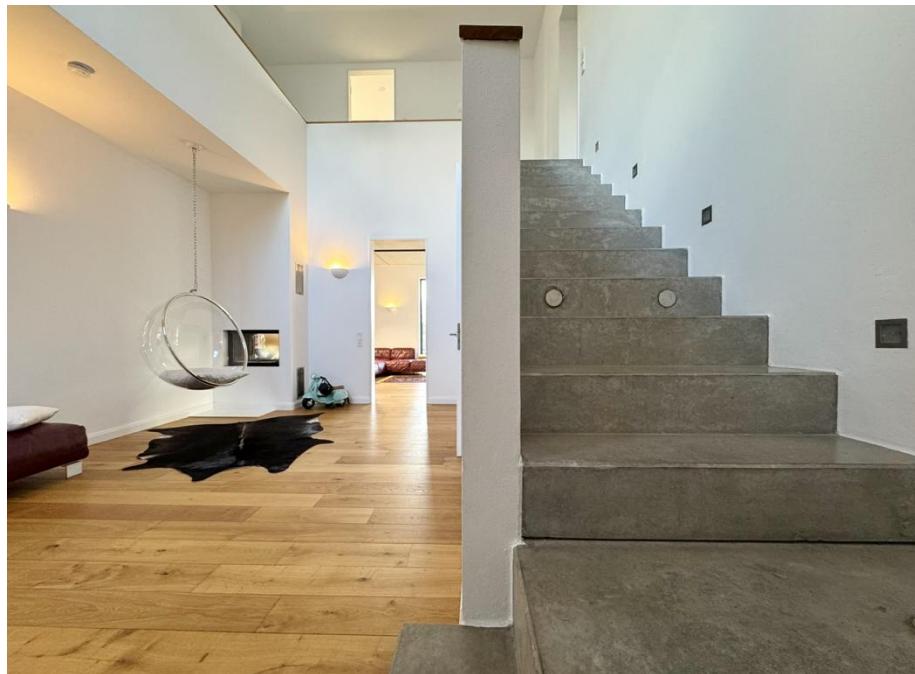
???????? ?????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ???????



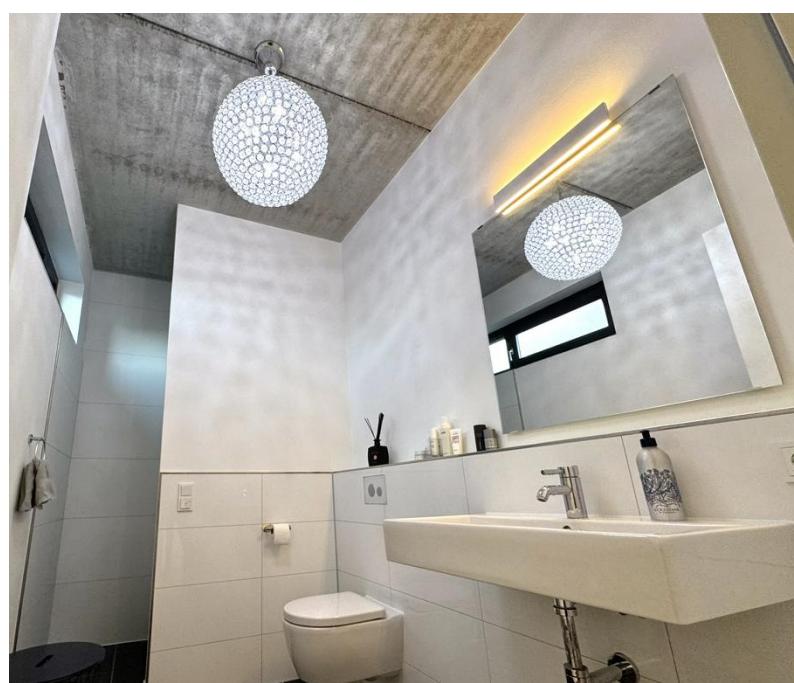
???????? ?????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ???????



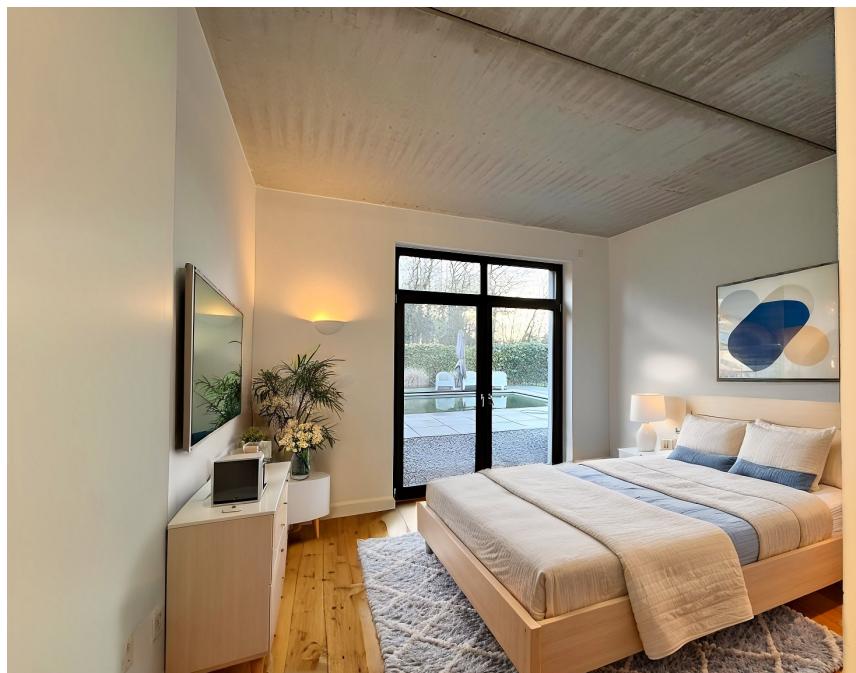
???????? ?????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ???????



????????? ??????????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ????????



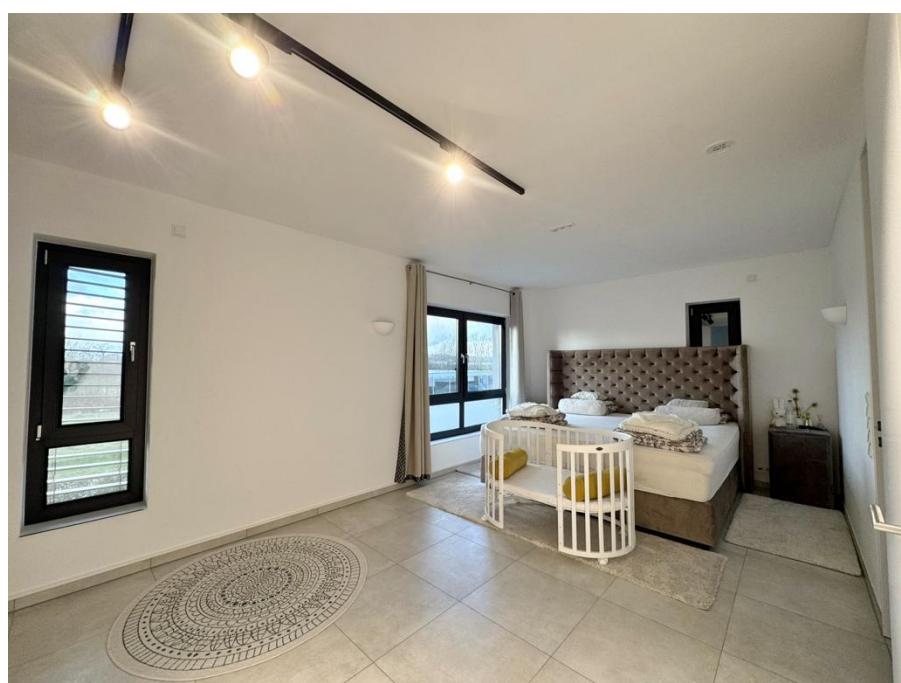
???????? ?????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ???????



???????? ?????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ???????



????????? ??????????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ????????



???????? ?????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ???????



???????? ?????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ???????



????????? ??????????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

?? ????????



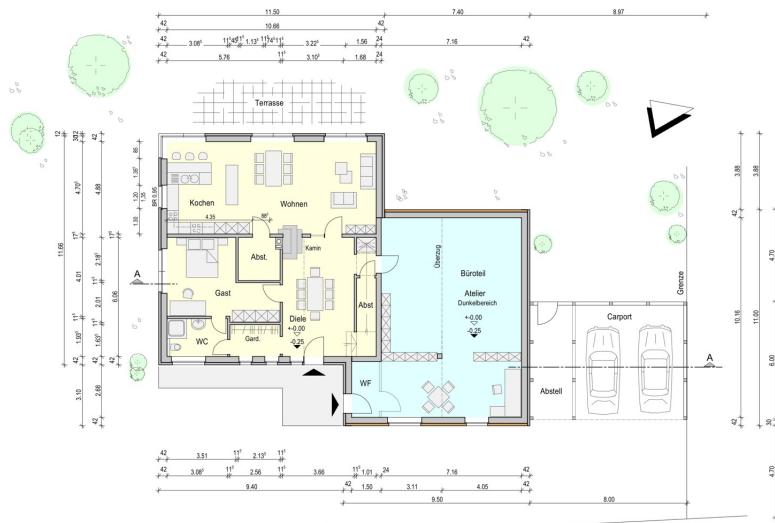
?????? ?????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

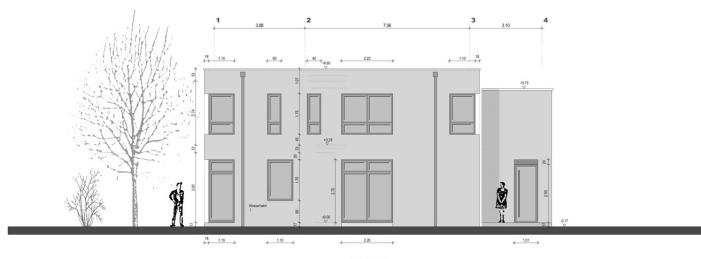
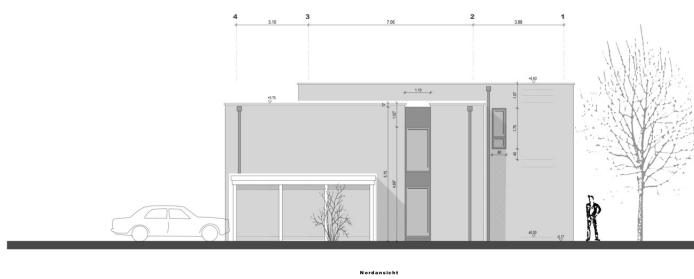
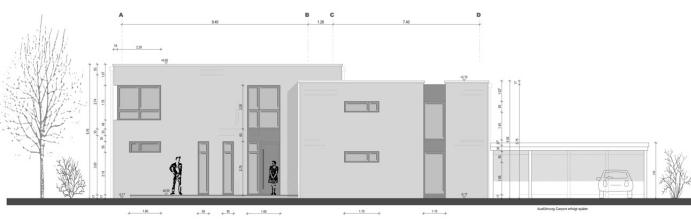
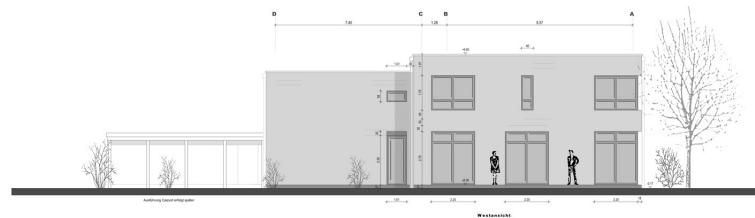
?? ???????



????????? ??????????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

???????





????? ? ??????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ?? ??????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??
????? ????, ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ?????????? ?? ??????????.

????????? ??????????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

??? ?????? ????????

????? ?? ???????? ??? ?????????? ?????????????? ?????? ?????????? ??? ??????,
????? ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????????? ??? ???
????????????? ??????. ?????????????? ??? ??? ?????? ?????????? ?????????? ??? ???
????? ?????????? ??? ??????, ??? ?? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????????? ??
?? ?????? ?????????? ??????, ?? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ??????????????
????????? ?????????????? ??? ??????????. ?? ?????????? ?????? ??????,
????????? ?????????? ?? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????????? ??????????
?????????, ?? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ??? ?????????? ????. +
????????? ??? ??????: ?? ?????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ??????????
????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?? ?????? ??? ?????? ?????????? ??? ??????. +
????????? ??? ?? ?????? ?????? ?????: ??? ??????, ??? ?????????? ??? ???
????????, ?? ?????????? ??? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ?????????? ?? ?????? ??? ??
?????, ?????????????? ??? ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ???
????????? ??????. + ?????? ?????? ?????? ?????????? ??????????: ? ?????????? ?????? ???
????????? ?????? ??? ?????????? ??? ?????????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ??? ??????????
????????? ?????? ?????????? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????????
?????????. ?????????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????????, ?
????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????????? ??????????????
?????????. + ?????? ??? ?????????? ?? ?????????????? ?????????? ??? ??????????: ? ??????
????????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????? ???
????????? ?? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ??????????????
????????? ?? ???? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????????? ???
????? ??????. ??????, ? ?????? ?????? ??? ?????? ?? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ??????????. ???
????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????????? ???
????? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???
????????? ?? ?? ?????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???
????????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ?????? ???
?? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ?????? ???
????????? ??? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???
??????, ?? ?????? ?????? ?????? ??? ?????? ?????? ?????? ?????? ???, ????

?????????? ??? ??? ??? ??????????? ?? ?????????? ??????. ??? ? ?????????????? ???
?????? ??? ??????????? ?????????????? ?????? ??? ??????? ?????????? ??? ?????: •
????? ??? ??????, ??????? ? ??????: ?? ??? ?????? ?????? ?????????? ??? ???????
????? ??????? ?????? ??? ?? ?????????? ?????? ?????.. • ?????? ??????????
????????? ??? ??????: ?????? ??? ?????? ? ?????????? • ?????? ?????? ???
????????? ??????: ?????? ?????? ?? ?????? ??? ?????? ?????? ?????????? ??
????????? ??? ??? ??????, ?????????????? ??? ??????????, ?????? ??? ???
????????? ?????? ??????. ? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????? ???
?????????, ??? ?????? ??? ??? ?????? ?????????????? ??? ?????? ??????????????
????? ??? ?????.. ? ?????? ?????????? ??? ?????? ??? ? ?????? ??? ?????? ???
????????? ?? ??? ??? ??????. ?? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ???
????? ??? ??? ?????????? ??? ?????? ??? ? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ???
????????? ?????????? ??? ??????, ?????????? ?????? ??? ?????? ??? ??????????
??????????. ?? ?????????? ??? ??????, ? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ???
?????, ?? ?????????? ??? ?????? ??? ? ?????????? ??? ?????? ??? ?????? ???
????????????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???
????? ??????????. ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????? ???, ??
????????? ??? ?? ?????? ???.

???????? ?????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

????????????? ??? ??????

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 Raumauflistung: 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 Hauptbadzimmer 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.

????????? ??????????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

??? ??? ??? ??????????

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 Ganztagsschule, 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



VON POLL
REAL ESTATE

vielseitiges Wohnen.

?????? ??????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

????? ??????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 78.40 kWh/(m²*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL
REAL ESTATE

????????? ??????????: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Doris Vercelli & Tim Vercelli

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf

Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0

E-Mail: kreis-warendorf@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com