

Oelde / Lette

????????? ?????????????????? ????? ?? ?????????
????????????????? ?????-?????, ????????????? ??????????????,
???, ?????? ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ??
???? ??????? ???????????????

????????? ??????????: 25264149



www.von-poll.com

???? ??????: 790.000 EUR • ??????????: ca. 205 m² • ??????: 6 • ?????? ????: 890 m²

??????? ?????????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

?? ??? ??????

???????? ??????????	25264149
????????????	ca. 205 m²
????? ??????	????????????? ?????
????????	6
???????????? ???	4
?????????	
?????????	2
????? ?????????????	1992
????? ?????????????	2 x ??????????? ????? ????????????, 2 x ??????

????? ??????	790.000 EUR
?????	???????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	2025
???????? ????????????	???????
???????????????????? ??????	ca. 46 m²
??????	????????, WC ????????????, ??????, ?????, ?????, ?????????

??????? ???????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ???????????	??????????????	??????? ??????? ????????????	20.80 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	17.06.2035	???????????? ?????????????? ????????????	A+
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????????	1993

??????? ?????????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

?? ????????



???????? ?????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

?? ???????



???????? ?????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

?? ???????



??????? ???????? : 25264149 - 59302 Oelde / Lette

?? ????????



??????? ???????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

?? ????????



??????? ?????????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

?? ????????



??????? ???????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

?? ????????



???????? ?????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

?? ???????



??????? ?????????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

?? ????????



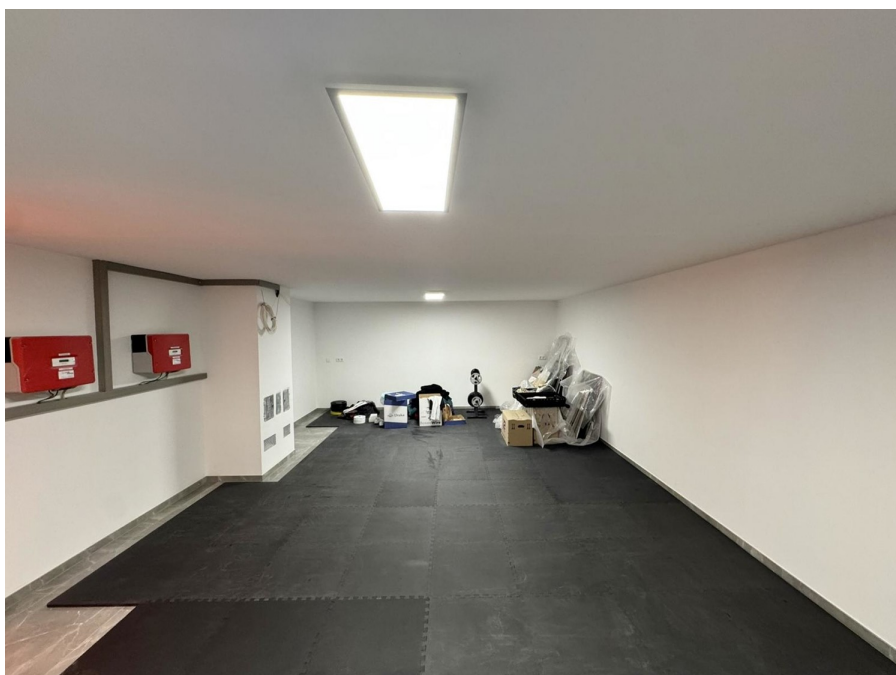
??????? ???????? : 25264149 - 59302 Oelde / Lette

?? ????????



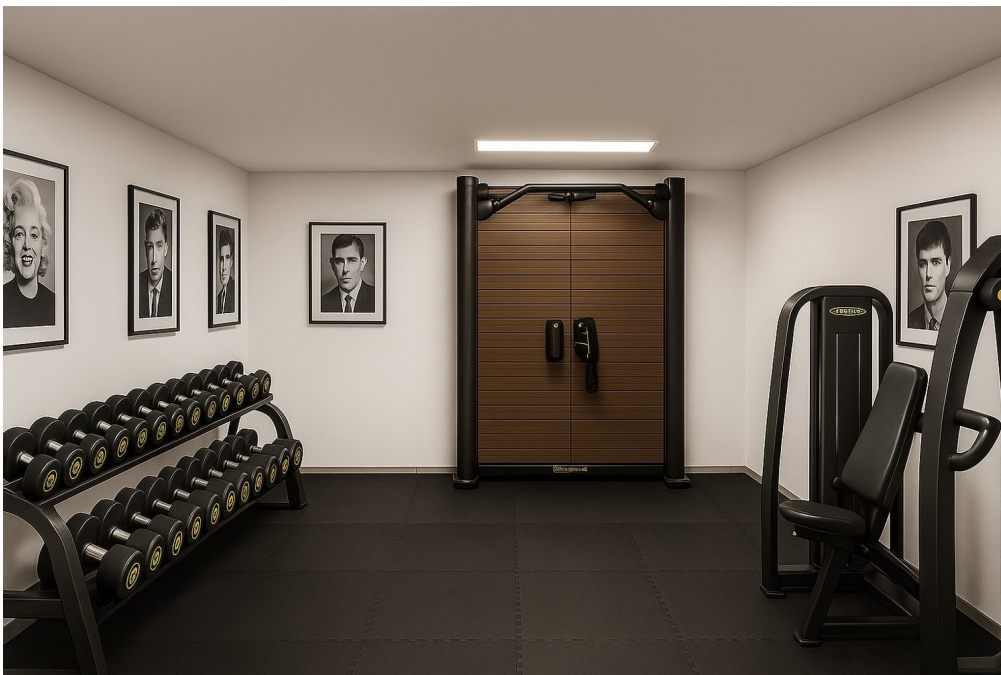
??????? ???????? : 25264149 - 59302 Oelde / Lette

?? ????????



??????? ???????? : 25264149 - 59302 Oelde / Lette

?? ????????



??????? ???????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

?? ???????



??????? ???????? : 25264149 - 59302 Oelde / Lette

??????





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

??????? ?????????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

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

???? ? ?????????????????? ?????? ??? ?????????? ?? ??? ?????? ?????????? ???
????????? ????????? Oelde ??? Lette – ?????????????, ????????? ??? ?????????????? ??
????????????? ??????. ?????? 2024 ??? 2025, ?????????? ?? ??????? ?????????????? ??
????????????????? ?????????????, ?????????????????? ??? ?????????????????: ?????????????
????????, ?????????? ??? ??????????????????. ?? ?????????????? ?????? ??? ??????
????????????? ?????????????? ? ?????????? ?????????? ?? ????????? 200 ??. ?????? ??????????
?? ?????? ????????? – ?????????????????????????? ?????? ???, ?????? ?????????????? ??????, ?????
????????? ?????????????????? ?????????? ??? ?????? ?????????? ?? ??????????????
?????????????????????. ?? ?????????? ?????????????????? ??? ?????? ?? ?? ?????????????? ???
????????? ?????, ?????? ?? '????, ?? ?? ?????????????? ?????????????? ?????? ????: ?????????,
????????? ?????? ?????????? ?? ??? ?????????? ?? ??? ?????????????? ?????????????? ?? ??????????
????? ?????? ?????? ?????????, ?????????????????? ??? ??????????????, ?????????? ?????????????.
????????? ?????????????? ??? ?????????? ?????????? ?? ?????????? ?????????????? Tektus
????????????????????? ??? ??????????????????, ?????????? ??????????. ?? ?????????????????????? ??? ?
????????? ??? ?????????? ?????????????? ?????????????? ?? ??? ?????????????????? ?? ?????????? –
????????????????? ?????? ?? ??????????. ??? ?????????????? ?????????????????????? ?????? ? ??????????
????? ?????????????? ?????????, ?????????????????????? ?????? ??????????????, ?? ?????????? ??????. ??
????????????? ?????????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????????????????? ??? ??????????????, ?????
????????????? ??? ?????????????? ?????????????? ?????? – ??????????, ?????????? ??? ??????????????
????? ??????????????. ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ?? ?????????????? ?????? ??? ??????:
????????? ?????????, ?????????????????? ?????????? ??? ?????????????? ?????????? ??????????????. ?
????????? ?????????? ?????? ??????????????, ?????????????????????? ??? ?????????????????? ?????????
????????? ?????????????????????????????? ??? ?????????? – ??? ?????????????????? ?????????? ??? ??????????.
????? ? ?????????????? ?????????, ?????????? ?????????????????????? ?????? ?????, ?????? ?????????????? ?????
?????????. ?? ??????: + ??? ??? ?????????????????? ?????????????, ?? ?????? ?? ?????????... 7
kWh + 10 kWh ?????????? ?????????????????? ?? ?????????????? ?????????????? ?????????? +
????????????? ?????????????????? ??? ??? ?????????????????? ?????????? (????????? ~300 EUR/?????) +
??? ?????????? ?????????????????? ?????? ?????? + ??? ?????? ?????????? ?????????????????? ?????????
(Vaillant & Viessmann) + ?????? ?????????? ?????????????? ??? ?????????????? ?????????????????? + ???
????????????????? ?????????????? ??? ?????? ?????? ?????????, ?????????????????????????????????? ???
????????????? + ??? ?????????????? ?????????? ?? ??? ?? ?????? (????????????????????????????????? ???
????????????? ??? ??? ?????????????????? ??????) + ??? ?????????????? ?? ?????????????????????? ?????????? ???
????????????????????????? ?????????????? + ??? ?????????????? ?????? + ??? ?????????????? ?????????? ?? ???
?? ?????????????? + ?????? ?????????????????? ?????????? + ??? ?????????????? ?????????? ?????????????? ?? ??????
????? ?????????? ?????????????? ??? ?? ?????????? + ?????????? ?????????????????????? ??????????
(????????????????????????????????????? ?????????????? ?????????? ??? ???) + ??? ?????????? ??? ??????????????

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

??????? ????????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

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

- + 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

??????? ?????????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

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

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.

??????? ???????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

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

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.

??????? ???????: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

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

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

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