

Oelde / Lette

Modern családi villa levego-víz hoszivattyúval, napelemekkel, jakuzzival, dupla garázzsal és csúcskategóriás szolgáltatásokkal csendes helyen

VP azonosító: 25264149



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 205 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 890 m²

VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Áttekintés

VP azonosító	25264149	Vételár	790.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 205 m ²	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jatalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	2025
Hálószobák	4	Kivitelezési módszer	Szilárd
Fürdoszobák	2	Hasznos terület	ca. 46 m ²
Építés éve	1992	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs		

VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Elektromosság	Teljes energiaigény	20.80 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	17.06.2035	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1993

VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Az ingatlan



VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Az ingatlan



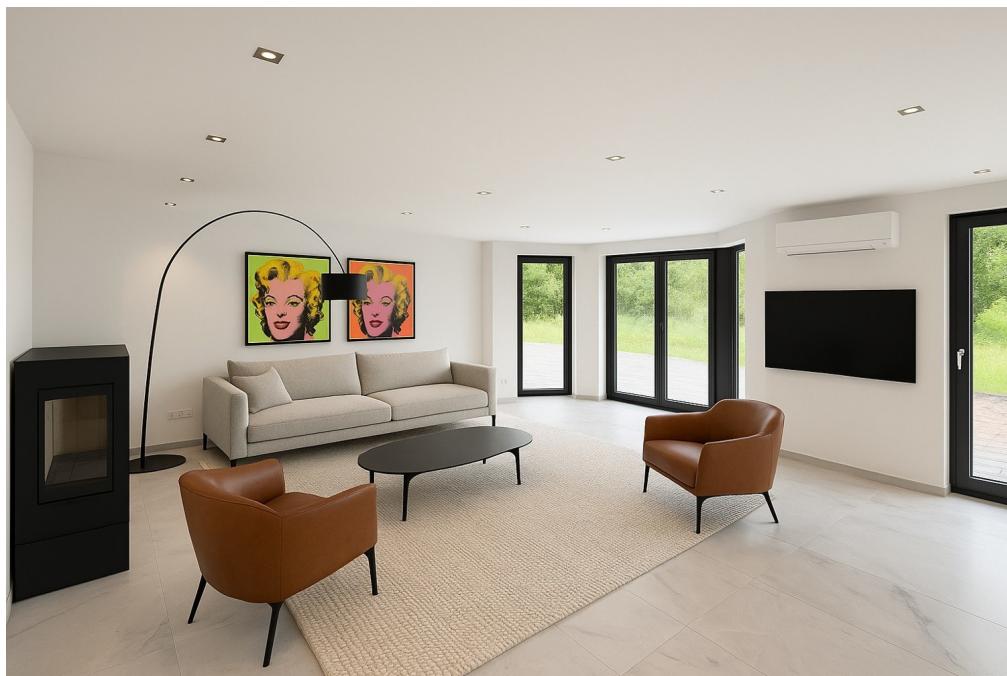
VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Az ingatlan



VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Az ingatlan



VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Az ingatlan



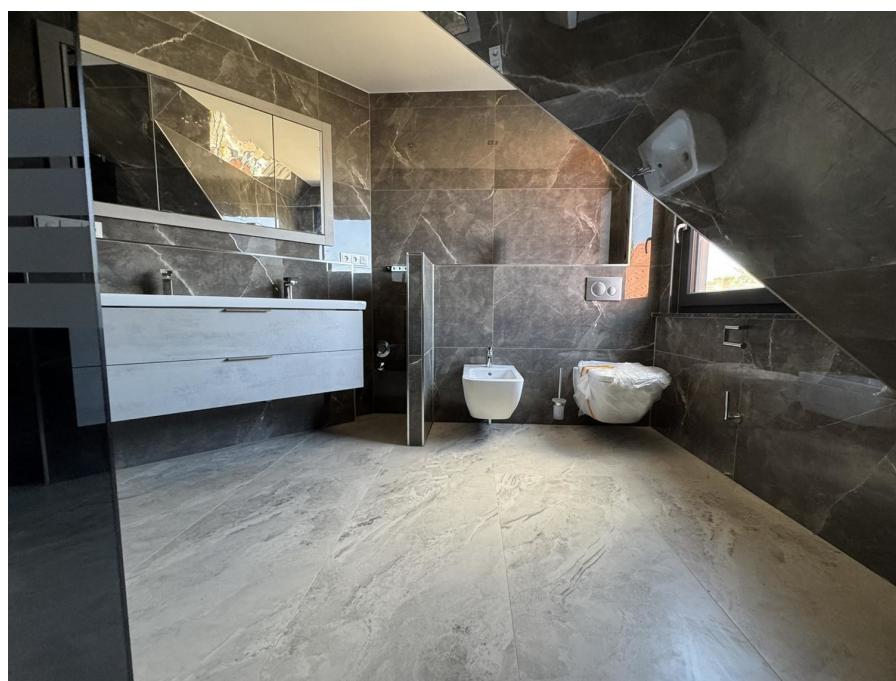
VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Az ingatlan



VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Az ingatlan



VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Az ingatlan



VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Az ingatlan



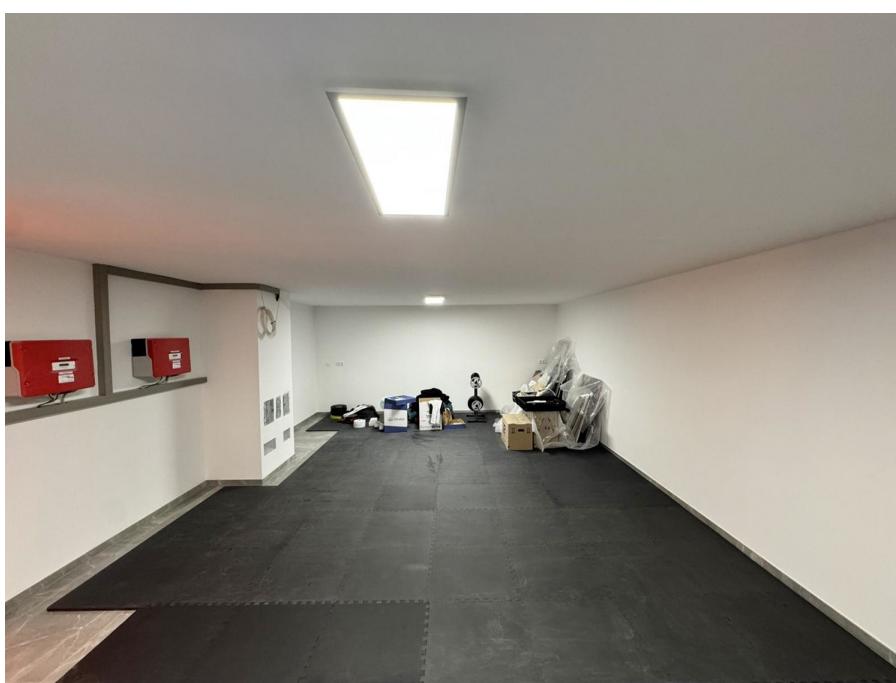
VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Az ingatlan



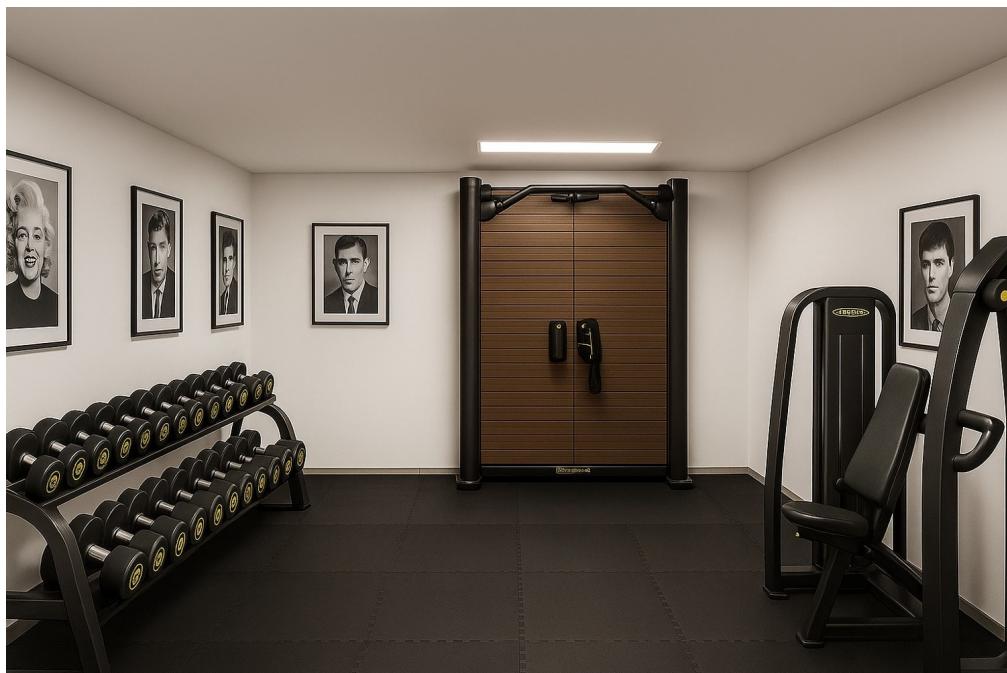
VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Az ingatlan



VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Az ingatlan



VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Az ingatlan



VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Az elso benyomás

Ez a modernizált kis villa csendes helyen, a népszerű Lette Oelde kerületben található – félreeso, biztonságos és a legmodernebb technológiával felszerelt. 2024 és 2025 között a teljes épület átfogó felújításon, modernizációt és átszervezésen esett át: energiahatékonyság, esztétika és funkcionálisas. Az eredmény egy kiváló minőségu egy- vagy kétlakásos ház, körülbelül 200 m² lakóterülettel, három szinten elosztva – beleértve egy jakuzzit, egy tágas garázst, egy teljesen kész pincét és egy délnyugati fekvésű teraszt. Az ingatlan nemcsak térbeli elrendezésével nyugoz le, hanem mindenekelőtt a gondosan kiválasztott anyagaival is: A földszinten és az emeleteken finom, világos szürke, kohatású, matt felületű csempék futnak, finom, modern eleganciát teremtve. A rejtett Tektus zsanérokkal ellátott, kiváló minőségu matt fehér ajtók hangsúlyozzák a minimalista, harmonikus megjelenést. A lépcsoház és a kandalló simított betonhatású felülettel rendelkezik – kivételesen sima, tapintható dombormuvel. Különös fénypontról az egyedi gyártású rozsdamentes acél konyha központi szigettel. A süllyesztett gránit munkalapok nemcsak esztétikusabbak, hanem praktikus vágófelületeket is biztosítanak – robuszta, higiénikusak és hoállóak. Bárki, aki szeret fogni, imádni fogja ezt a teret: letisztult vonalak, funkcionális elrendezés és kiváló minőségu készülékek. A konyha az étkezésre nyílik, zökkenőmentes kapcsolatot teremtve a funkcionális és a barátságos hangulat között – az otthon igazi szíve. Ez a modern, tökéletesen a térbe szabott konyha megvásárolható. Amit elvégeztek: + Két új fotovoltaikus rendszer, egyenként kb. 7 kWh + 10 kWh akkumulátoros tároló vészellenes áramellátási funkcióval + Betáplálási tarifa egy napelemes rendszerhez (~300 EUR/hó hozam) + Új levego-víz hosszívattyú + Két új gázüzemű kondenzációs kazán (Vaillant & Viessmann) + Új töltoállomás elektromos autóknak + Új padlófutás minden szinten, beleértve az alagsort is + Új elektromos rendszer az egész házban (beleértve az alagsort és a háztartási helyiségeket is) + Új ablakok hosszigetelő üvegezéssel és biztonsági funkciókkal + Új bejárati ajtó + Új elektromos redonyök minden ablakon + Új belső ajtók + Új, kiváló minőségu csempék minden nappaliban és fürdőszobában + Teljesen újracsempézett alagsor (beleértve a wellness-részleg mennyezetburkolatát is) + Új, egyedi gyártású rozsdamentes acél konyha gránit munkalapokkal + Teljesen felújított külső: homlokzat, kocsifelhajtó, garázs, kapurendszer + Új, nagy, délnyugati fekvésű terasz + Új kapu távirányítóval a kocsifelhajtóhoz + Légkondicionáló egységek négy szobában + Új kandalló, amely meleget sugároz a nappaliba és a lépcsoházba. Otthon azoknak, akik nem akarnak a nulláról építkezni. De egy kiváló minőségu, modernizált ingatlant keresnek – beleértve a telket, a nagyvonalú szolgáltatásokat és az új építésueknek megfelelő technológiát. Bárki, aki meglátogatja ezt a házat, gyorsan rájön: Ez azonnal megfelelőnek tűnik.

VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Részletes felszereltség

- + 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

VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 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.

VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Doris Vercelli & Tim Vercelli

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf
Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0
E-Mail: kreis-warendorf@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítéséhez

www.von-poll.com