

Oelde / Lette

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

VP azonosító: 25264149



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

VÉTELÁR: 790.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 205 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 890 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

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

VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

## Áttekintés

VP azonosító	25264149
Hasznos lakótér	ca. 205 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1992
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	790.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 46 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	17.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	20.80 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
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



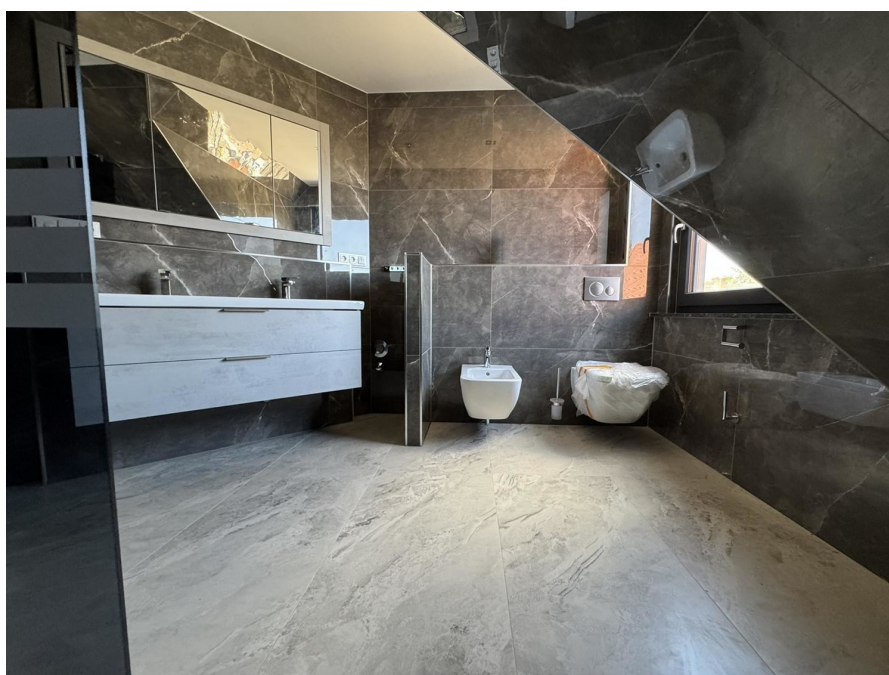
VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

## 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

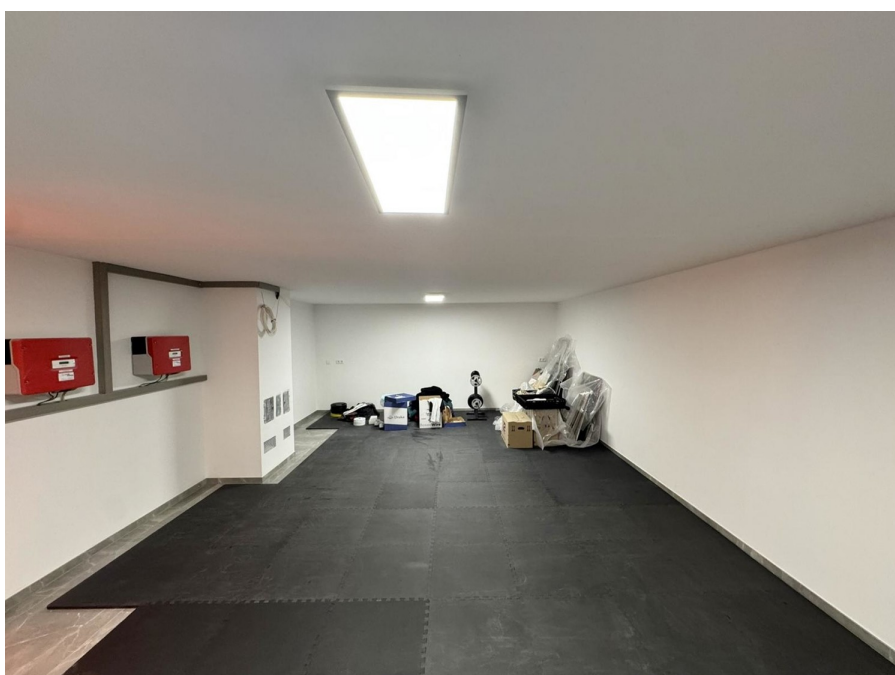
## Az ingatlan





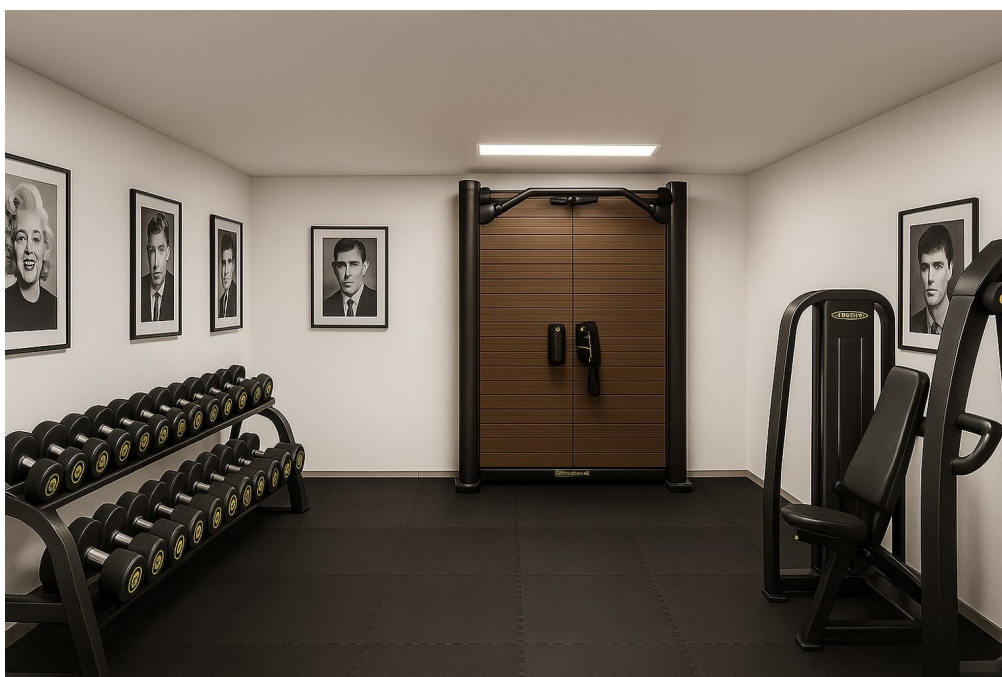
VP azonosító: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

## 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 első benyomás

Ez a modernizált kis villa csendes helyen, a népszerű Lette Oelde kerületben található – félreese, biztonságos és a legmodernebb technológiával felszerelt. 2024 és 2025 között a teljes épület átfogó felújításon, modernizáción és átszervezésen esett át: energiahatékonyság, esztétika és funkcionalitás. Az eredmény egy kiváló minőségű egy- vagy kétlakásos ház, körülbelül 200 m<sup>2</sup> lakóterülettel, három szinten elosztva – beleértve egy jakuzzit, egy tágas garázst, egy teljesen kész pincét és egy délnyugati fekvésű teraszt. Az ingatlan nemcsak térbeli elrendezésével nyugodt 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 zsanérokkaal ellátott, kiváló minőségű matt fehér ajtók hangsúlyozzák a minimalista, harmonikus megjelenést. A lépcsőház és a kandalló simított betonhatású felülettel rendelkezik – kivételesen sima, tapintható dombormuvel. Különös fénypont az egyedi gyártású rozsdamentes acél konyha központi szigettel. A süllyesztett gránit munkalapok nemcsak esztétikusabbak, hanem praktikus vágófelületeket is biztosítanak – robusztusak, higiénikusak és hőállóak. Bárki, aki szeret főzni, imádni fogja ezt a teret: letisztult vonalak, funkcionális elrendezés és kiváló minőségű készülékek. A konyha az étkezőbe nyílik, zökkenőmentes kapcsolatot teremtve a funkcionalitás és a barátságos hangulat között – az otthon igazi szíve. Ez a modern, tökéletesen a térbe szabott konyha megvásárolható. Amit elvégeztek: + Két új fotovoltaiikus rendszer, egyenként kb. 7 kWh + 10 kWh akkumulátoros tároló vészhelyzeti áramellátási funkcióval + Betáplálási tarifa egy napelemes rendszerhez (~300 EUR/hó hozam) + Új levego-víz szivattyú + Két új gázüzemu kondenzációs kazán (Vaillant & Viessmann) + Új töltőállomás elektromos autókna + Új padlófűtés mindhárom szinten, beleértve az alagsort is + Új elektromos rendszer az egész házban (beleértve az alagsort és a háztartási helyiségeket is) + Új ablakok szigetelő üvegezéssel és biztonsági funkciókkal + Új bejárati ajtó + Új elektromos redonyök minden ablakon + Új belső ajtók + Új, kiváló minőségű 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 + Léghkondicionáló egységek négy szobában + Új kandalló, amely meleget sugároz a nappaliba és a lépcsőházba. Otthon azokna, akik nem akarna a nulláról építkezni. De egy kiváló minőségű, modernizált ingatlant keresnek – beleértve a telket, a nagyvonalú szolgáltatásokat és az új építésűeknek megfelelő technológiát. Bárki, aki meglátogatja ezt a házat, gyorsan rájön: Ez azonnal megfélelonek tunik.



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 helyszínról

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 Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 20.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.



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](mailto:kreis-warendorf@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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