

Oelde / Stromberg

# Edificio cubico: abitare e fare affari in perfetta armonia: design, efficienza ed eleganza senza tempo

Codice oggetto: 24264114



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 308 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.216 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	24264114
Superficie netta	ca. 308 m²
Vani	8
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	7 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.290.000 EUR
Casa	Villa
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas naturale leggero
Certificazione energetica valido fino a	02.02.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	78.40 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

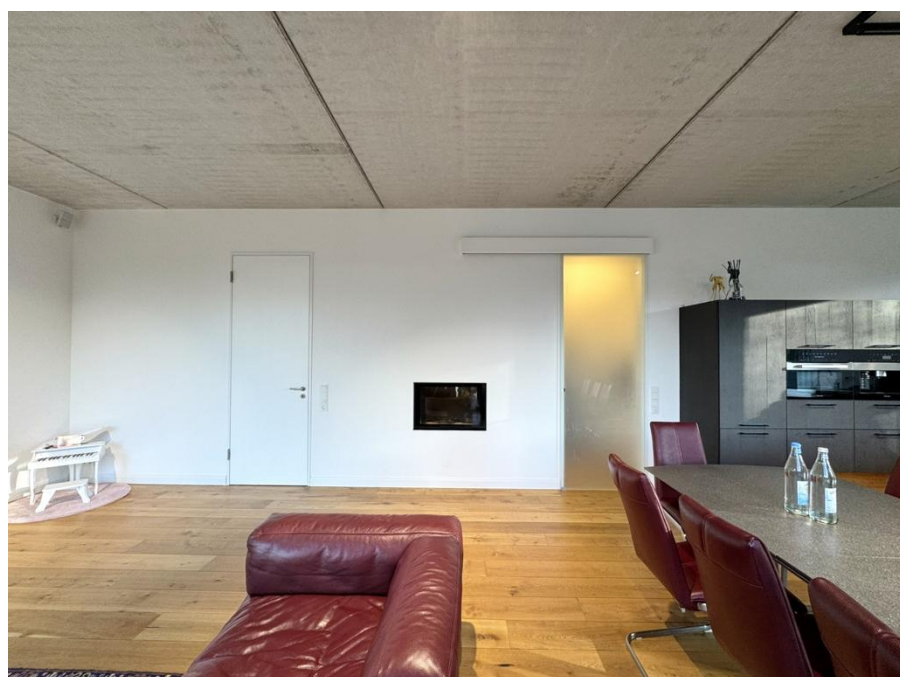
## La proprietà





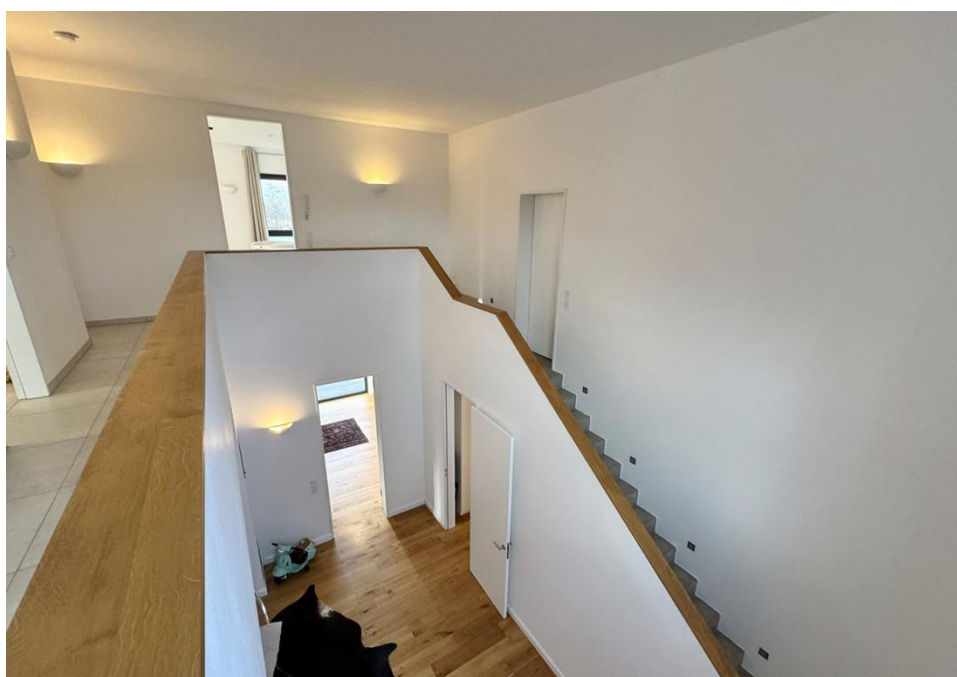
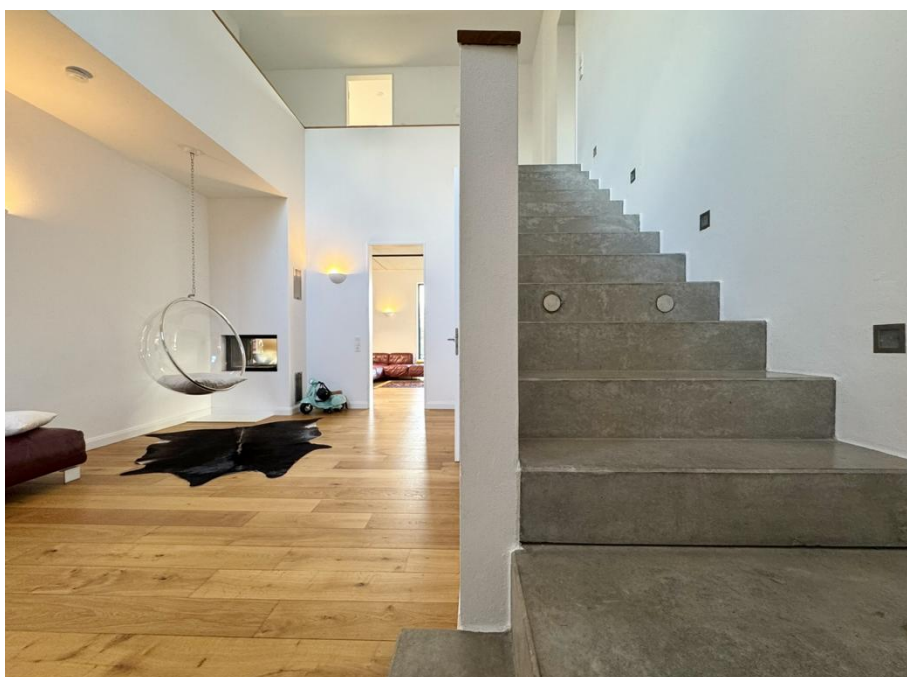
Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

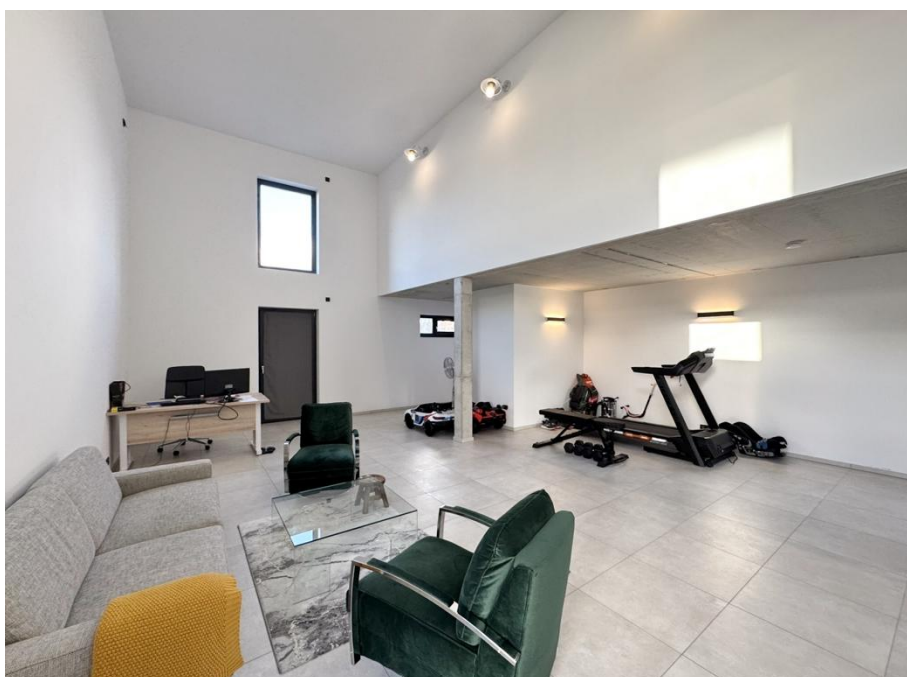
## La proprietà





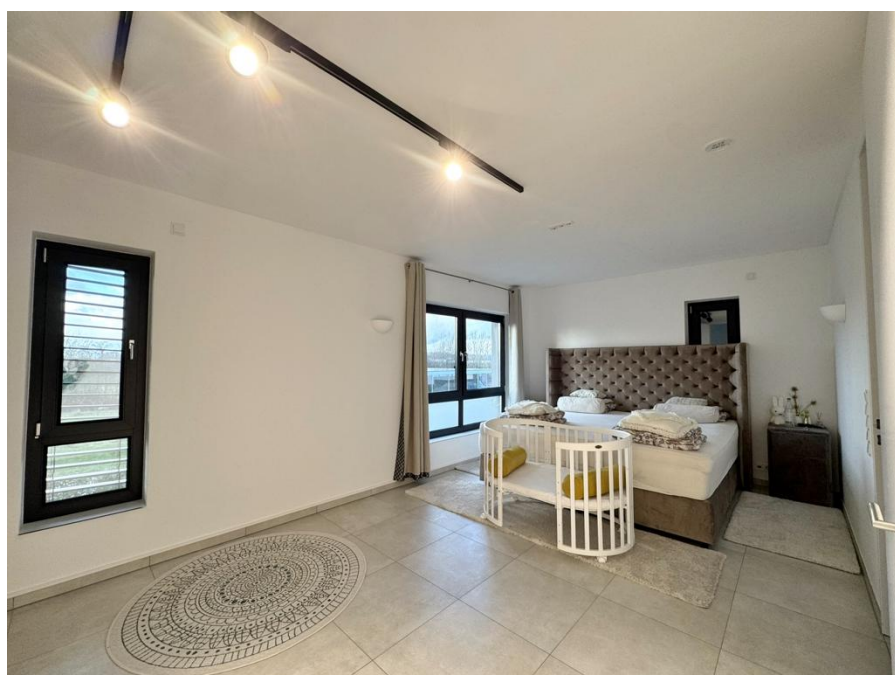
Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La proprietà





Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

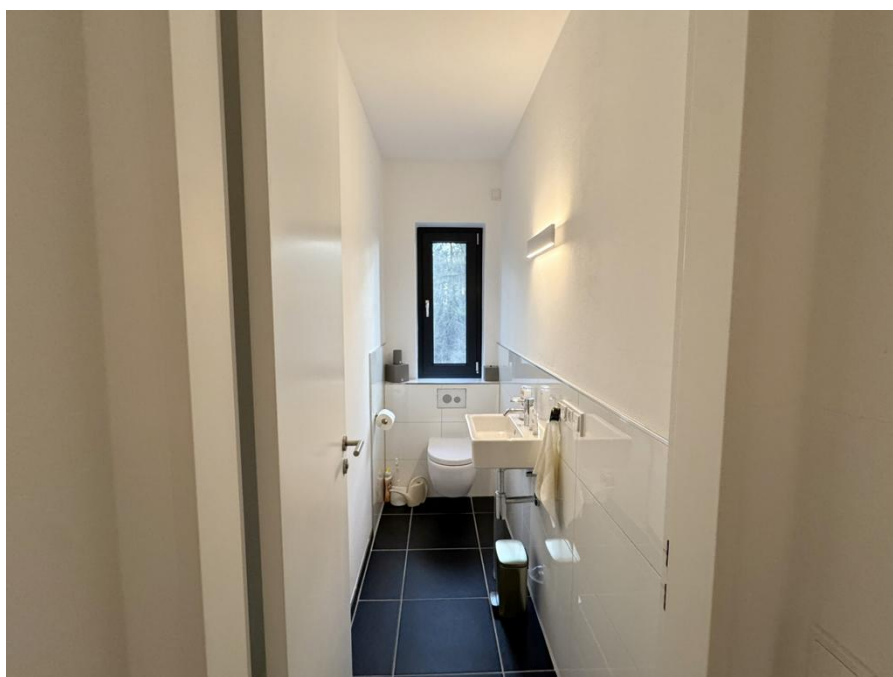
## La proprietà





Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La proprietà



Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La proprietà



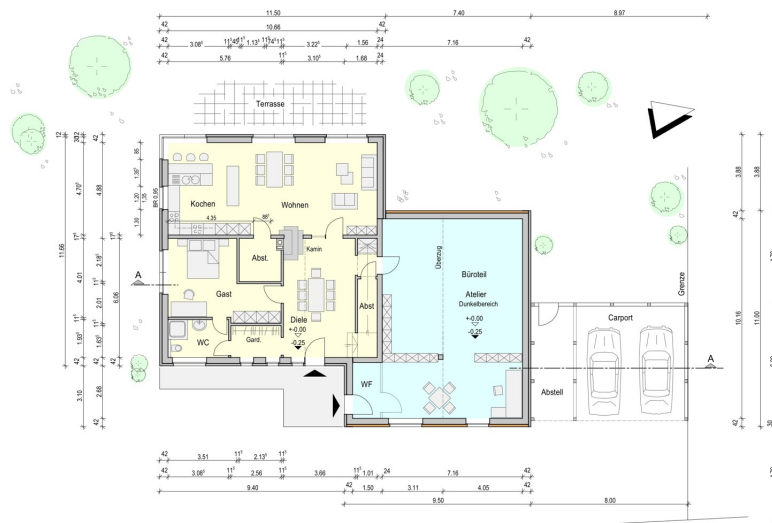
Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## La proprietà

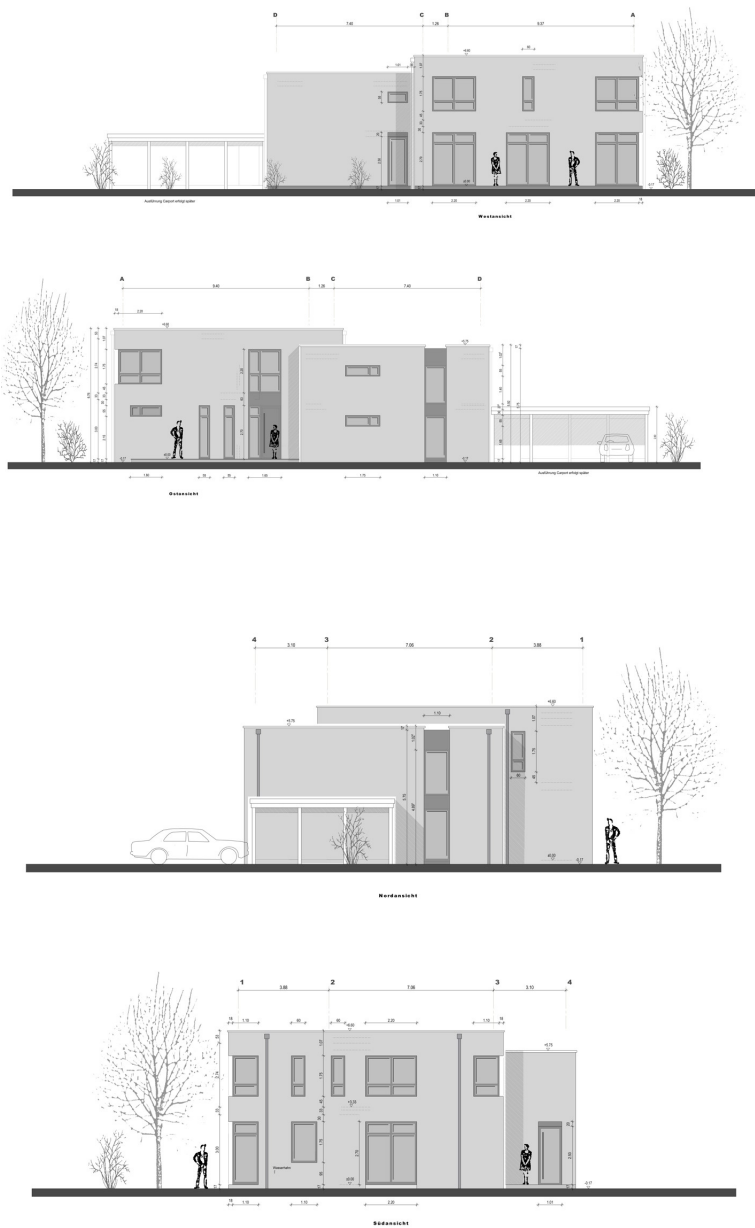


Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## Planimetrie







Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## Una prima impressione

Questa casa moderna e dal design curato combina un'architettura pulita ed elegante con tecnologie energetiche sostenibili e una planimetria di grande effetto. Progettata da un rinomato artista noto per il suo linguaggio formale preciso, questa costruzione cubica colpisce per i materiali di alta qualità, gli ambienti luminosi e un sofisticato mix di funzionalità e design. Dotata di un impianto fotovoltaico, di un sistema di riscaldamento a energia solare e di una costruzione a basso consumo energetico, la proprietà definisce nuovi standard in termini di sostenibilità e stile di vita contemporaneo. + Altezze impressionanti dei soffitti: l'altezza generosa dei soffitti crea un ambiente aperto e luminoso che affascina fin dal momento in cui si entra in casa. + Finestre a tutta altezza: nel soggiorno, nella zona pranzo e in cucina, le finestre a tutta altezza aprono la casa al mondo esterno, creando una connessione fluida tra interno ed esterno. + Mix di materiali di alta qualità: il contrasto tra il soffitto in cemento a vista, i pavimenti in rovere di alta qualità e gli elementi di design moderni conferisce alla casa un'estetica eccezionale. Particolare attenzione è stata dedicata alla cassaforma del soffitto in cemento, il cui aspetto impeccabile è stato ottenuto grazie a una lavorazione eccezionalmente professionale. + Scala in cemento come elemento architettonico di spicco: la scala è stata realizzata in cemento a vista e riflette la stessa estetica e precisione del soffitto in cemento. La sua sobria eleganza si fonde armoniosamente con il design generale. + Galleria con open space: la tromba delle scale conduce a una galleria al piano superiore, che offre una vista sull'imponente open space. La cucina di alta qualità attualmente installata non è inclusa nella vendita. Tuttavia, il suo trasferimento può essere discusso se lo si desidera. Questo offre la flessibilità di sfruttare una soluzione perfettamente integrata o di realizzare la propria visione di una cucina da sogno. Nella zona giardino sono stati posizionati due container marittimi riadattati con allacciamenti elettrici e pavimento in parquet, che offrono un pratico spazio di stoccaggio per attrezzature da piscina, mobili da giardino, tosaerba, barbecue e accessori. Il loro aspetto grezzo, volutamente conservato, si integra armoniosamente nel moderno concetto generale della casa e offre un interessante contrasto con le linee pulite dell'architettura dell'edificio. Le soluzioni container sono attualmente di tendenza e sottolineano il design attento e contemporaneo di questa casa. Oltre all'unità residenziale, la proprietà offre un ampio spazio commerciale, perfettamente separato dalla zona giorno da un ingresso separato. Questa disposizione non solo offre vantaggi fiscali, ma anche la massima flessibilità d'uso: • Spazio per un atelier, uno studio o un ufficio: i soffitti alti consentono di sviluppare un secondo livello per creare spazio aggiuntivo. • Parcheggio direttamente presso la proprietà: ideale per clienti o dipendenti. • Ambiente favorevole alle imprese: molti vicini in questa zona combinano vita e lavoro, creando un'atmosfera piacevole e favorevole alle

imprese. L'artista ha tradotto il suo senso estetico, la struttura e la funzionalità moderna nell'architettura di questo progetto. Il suo linguaggio di design chiaro e l'attenzione ai dettagli definiscono lo stile della casa. Il risultato è una casa ben concepita ed elegante che colpisce sia visivamente che funzionalmente. Questa casa combina un design spettacolare, efficienza energetica e dettagli eccezionali. Le imponenti altezze dei soffitti, l'estetica della scala in cemento con galleria, l'impianto fotovoltaico e l'integrazione creativa dei container rendono la proprietà una casa ideale per chi cerca qualcosa di speciale. Scopri una casa che fonde perfettamente eleganza, sostenibilità e vita moderna.

Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## Dettagli dei servizi

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 Raumaufteilung: 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 Hauptbadezimmer 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.



Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## Tutto sulla posizione

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 Ganztagschule, 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

vielseitiges Wohnen.

Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 78.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Codice oggetto: 24264114 - 59302 Oelde / Stromberg

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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