

Oelde / Lette

Moderna villa familiare con pompa di calore ad aria, pannelli solari, spa, garage doppio e servizi di alta qualità in una posizione tranquilla

Codice oggetto: 25264149



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 205 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 890 m²

Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

- 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: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25264149
Superficie netta	ca. 205 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1992
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 46 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	17.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	20.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1993

Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La proprietà



Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La proprietà



Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La proprietà



Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La proprietà



Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La proprietà



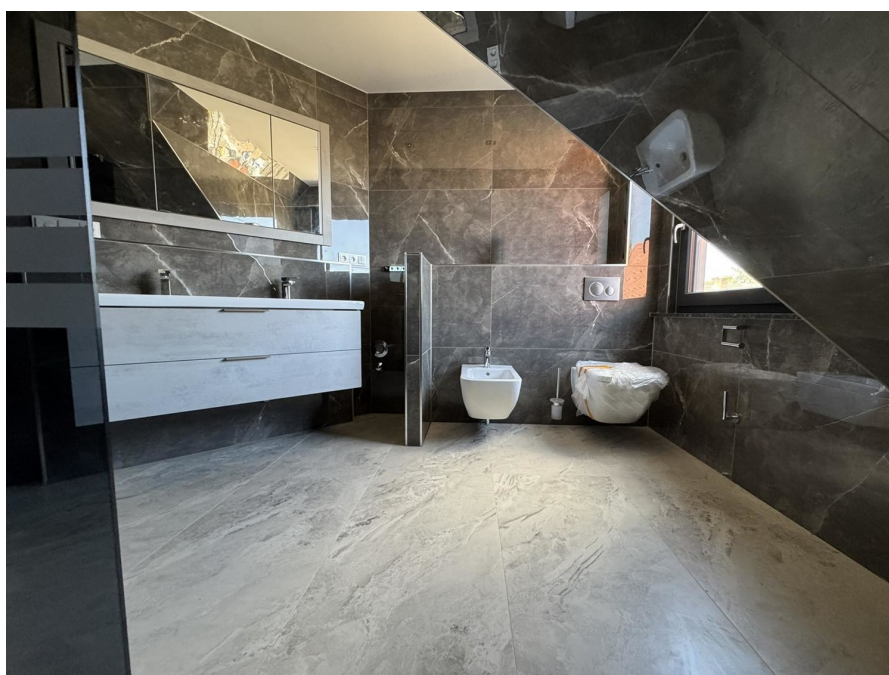
Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La proprietà



Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La proprietà



Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La proprietà



Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La proprietà



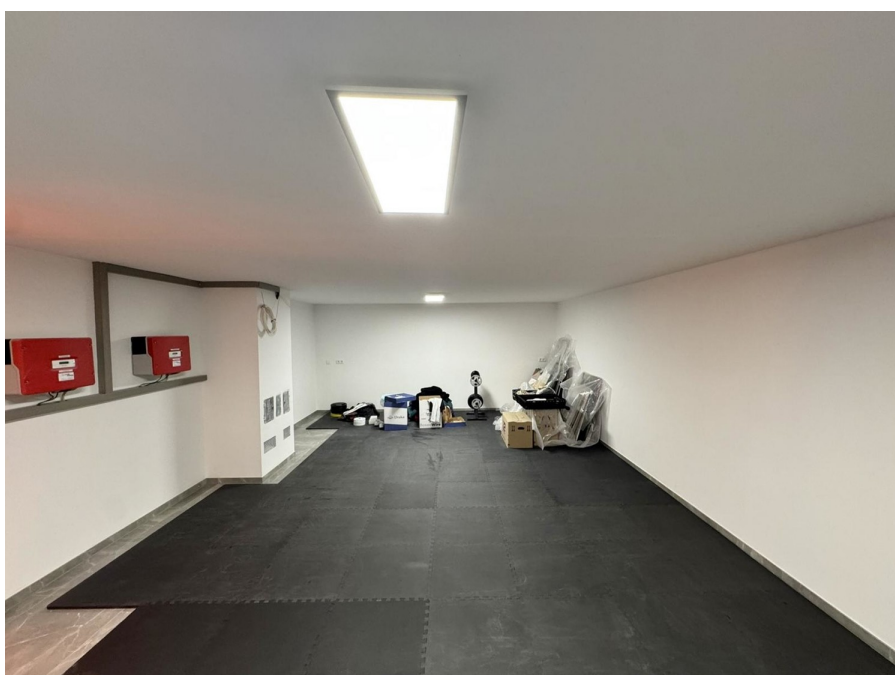
Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La proprietà



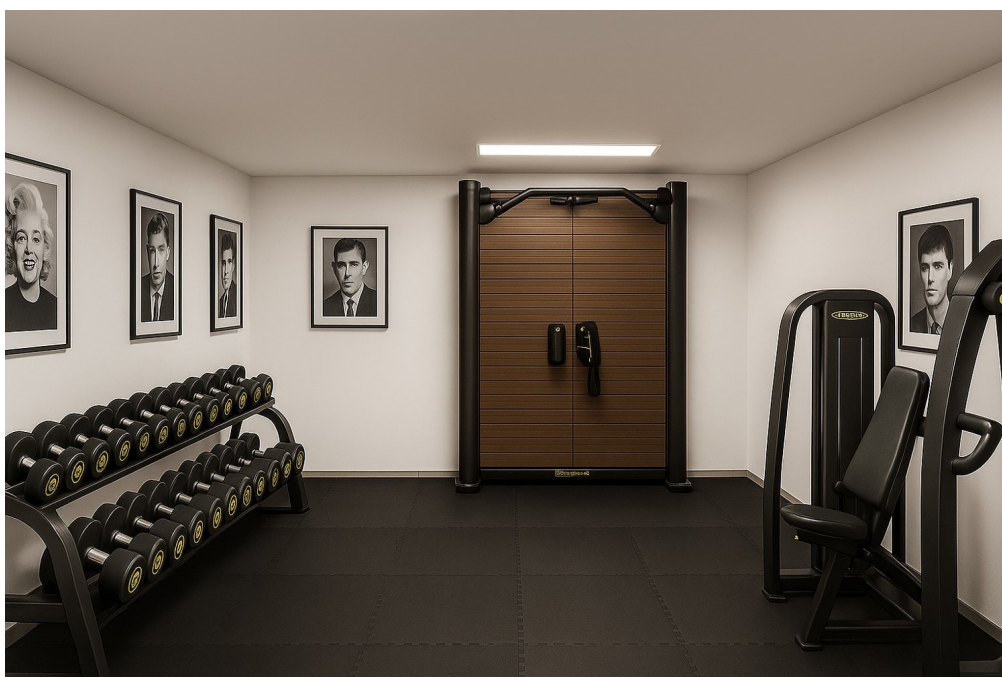
Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La proprietà



Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La proprietà



Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

La proprietà



Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Una prima impressione

Questa villetta modernizzata gode di una posizione tranquilla nel popolare quartiere Oelde di Lette: isolata, sicura e dotata di tecnologie all'avanguardia. Tra il 2024 e il 2025, l'intero edificio è stato sottoposto a una completa ristrutturazione, ammodernamento e ristrutturazione: efficienza energetica, estetica e funzionalità. Il risultato è una casa unifamiliare o bifamiliare di alta qualità con circa 200 m² di superficie abitabile distribuita su tre piani, tra cui una spa, un ampio garage, un seminterrato completamente rifinito e una terrazza esposta a sud-ovest. L'immobile colpisce non solo per la sua distribuzione degli spazi, ma soprattutto per i materiali accuratamente selezionati: pregiate piastrelle effetto pietra grigio chiaro con finitura opaca ricoprono il piano terra e i piani superiori, creando un'eleganza moderna e discreta. Le porte bianche opache di alta qualità con cerniere Tektus a scomparsa sottolineano l'aspetto minimalista e armonioso. La tromba delle scale e la zona del camino presentano una finitura effetto cemento spatolato, eccezionalmente liscia e con un rilievo tattile. Un punto forte è la cucina in acciaio inox realizzata su misura con isola centrale. I piani di lavoro in granito incassati non solo esaltano l'estetica, ma offrono anche pratiche superfici di taglio: robuste, igieniche e resistenti al calore. Chi ama cucinare amerà questo spazio: linee pulite, disposizione funzionale ed elettrodomestici di alta qualità. La cucina si apre sulla zona pranzo, creando un perfetto connubio tra funzionalità e convivialità, un vero cuore della casa. Questa cucina moderna, perfettamente adattata allo spazio, è disponibile per l'acquisto. Cosa è stato realizzato: + Due nuovi impianti fotovoltaici, ciascuno con circa 100 kWh di energia. Accumulo di batterie da 7 kWh + 10 kWh con funzione di alimentazione di emergenza + Tariffa incentivante per un impianto fotovoltaico (~300 EUR/mese di rendimento) + Nuova pompa di calore ad aria + Due nuove caldaie a condensazione a gas (Vaillant e Viessmann) + Nuova stazione di ricarica per auto elettriche + Nuovo riscaldamento a pavimento su tutti e tre i piani, compreso il seminterrato + Nuovo impianto elettrico in tutta la casa (compresi seminterrato e locali tecnici) + Nuove finestre con vetri termoisolanti e dispositivi di sicurezza + Nuova porta d'ingresso + Nuove tapparelle elettriche su tutte le finestre + Nuove porte interne + Nuove piastrelle di alta qualità in tutte le zone giorno e nei bagni + Seminterrato completamente piastrellato (comprese le piastrelle del soffitto nella spa) + Nuova cucina in acciaio inox su misura con ripiani in granito + Esterni completamente rinnovati: facciata, vialetto, garage, sistema di cancello + Nuova grande terrazza esposta a sud-ovest + Nuovo cancello con telecomando per il vialetto + Unità di aria condizionata in quattro stanze + Nuovo camino che irradia calore nel soggiorno e nella tromba delle scale. Una casa per chi non vuole costruire da zero. Ma cercano una proprietà di alta qualità e modernizzata, con terreno, servizi di qualità e tecnologie all'altezza delle nuove costruzioni. Chiunque visiti questa

casa se ne renderà subito conto: è la scelta giusta.

Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Dettagli dei servizi

- + 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

Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com