

Oelde

# Viel Platz für die ganze Familie – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und großem Traumgrundstück

Codice oggetto: 26445005



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 790.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 190 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.437 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26445005 - 59302 Oelde**

- 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: 26445005 - 59302 Oelde

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26445005
Superficie netta	ca. 190 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1961
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	790.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	1997
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

Codice oggetto: 26445005 - 59302 Oelde

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>237.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>11.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1960</b>

Codice oggetto: 26445005 - 59302 Oelde

## La proprietà



Codice oggetto: 26445005 - 59302 Oelde

## La proprietà



Codice oggetto: 26445005 - 59302 Oelde

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Codice oggetto: 26445005 - 59302 Oelde

## La proprietà



Codice oggetto: 26445005 - 59302 Oelde

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26445005 - 59302 Oelde

## La proprietà



Codice oggetto: 26445005 - 59302 Oelde

## La proprietà



Codice oggetto: 26445005 - 59302 Oelde

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



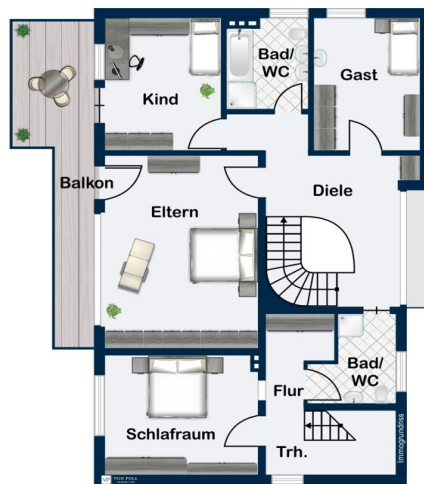
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

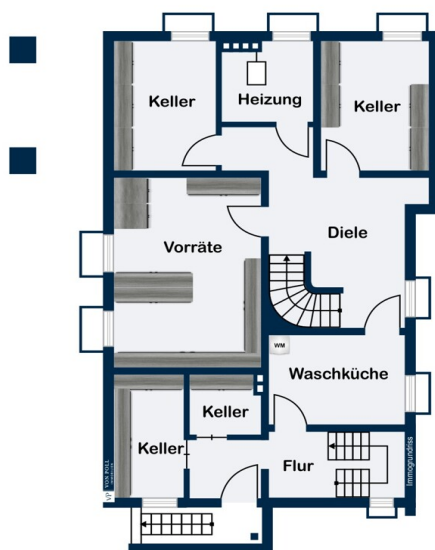
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 26445005 - 59302 Oelde

## 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: 26445005 - 59302 Oelde**

## Una prima impressione

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit vollständig separater Einliegerwohnung überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, eine durchdachte Raumaufteilung sowie das weitläufige 1437 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück. Auf ca. 190,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Bereits beim Betreten des Haupthauses empfängt Sie eine zentrale Diele, welche die einzelnen Wohnbereiche harmonisch miteinander verbindet. Der großzügige Wohnbereich überzeugt durch seine helle und freundliche Atmosphäre sowie den direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Angrenzend befindet sich der separate Essbereich, der ausreichend Platz für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden bietet.

Die Küche präsentiert sich funktional geschnitten und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch weitere Wohnflächen, die eine angenehme und familienfreundliche Raumaufteilung schaffen.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume des Hauses. Mehrere gut geschnittene Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zum Balkon mit Blick ins Grüne. Zusätzlich stehen auf dieser Ebene Badezimmer mit praktischer Aufteilung zur Verfügung, wodurch auch größere Familien von einem hohen Wohnkomfort profitieren.

Die Einliegerwohnung ist vollständig vom Haupthaus getrennt und verfügt über einen eigenen Zugang. Dadurch entsteht eine klare Trennung beider Wohneinheiten, was ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen, Gäste, erwachsene Kinder oder eine Vermietung schafft. Die separate Einheit bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Das Kellergeschoss ergänzt das Raumangebot durch mehrere praktische Abstell-, Vorrats- und Technikräume sowie eine separate Waschküche. Hier stehen zusätzlich vielseitig nutzbare Flächen zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist das ca. 1.437 m<sup>2</sup> große Eigentumsgrundstück, welches viel Platz für Gartenliebhaber, Freizeitaktivitäten oder individuelle Gestaltungsideen bietet. Die

**Terrasse sowie die Balkonflächen schaffen attraktive Außenbereiche mit angenehmer Privatsphäre. Abgerundet wird das Angebot durch eine separate Garage.**

**Insgesamt handelt es sich um eine gepflegte und vielseitige Immobilie mit großzügigem Platzangebot, klar getrennten Wohneinheiten und einem besonderen Wohncharakter. Die Kombination aus Einfamilienhaus, separater Einliegerwohnung und weitläufigem Grundstück macht dieses Objekt besonders attraktiv für Käufer, die ein langfristiges Zuhause mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten suchen.**

**Codice oggetto: 26445005 - 59302 Oelde**

## **Dettagli dei servizi**

**Bäder und Küche gefliest**

**Keller gefliest**

**Wohnbereich mit Marmorboden**

**Schlafräume mit Parkett oder Teppichboden**

**Einbauschränke**

**Einbauküche**

**Raumhöhe im Erdgeschoss ca. 2,75 m**

**Raumhöhe im Obergeschoss ca. 2,75 m**

**Raumhöhe im Kellergeschoss ca. 2,25 m**

**Holzfenster mit Doppelverglasung**

**Gas-Zentralheizung der Firma Buderus aus dem Jahr 1997**

**Ausgebautes Dachgeschoss**

**Dach mit Betondachpfannen**

**Großer Balkon im Obergeschoss**

**Garage 1 mit ca. 25,00 m<sup>2</sup>**

**Garage 2 mit ca. 45,00 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26445005 - 59302 Oelde**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in angenehmer und gewachsener Wohnlage von Oelde. Das Umfeld ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, großzügigen Grundstücken sowie einer familienfreundlichen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten 30-km/h-Zone und bietet dadurch ein besonders ruhiges und familienfreundliches Wohnumfeld.**

**Auch die Oelder Innenstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten befindet sich in komfortabler Entfernung. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht zudem eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte sowie der Autobahn A2.**

**Die Kombination aus ruhiger Wohnlage und gleichzeitig guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.**

**Codice oggetto: 26445005 - 59302 Oelde**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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: 26445005 - 59302 Oelde**

## **Partner di contatto**

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

**Luis Münzer & Michael Knieper**

---

**Süringstraße 4, 48653 Coesfeld**

**Tel.: +49 2541 - 84 32 226**

**E-Mail: [coesfeld@von-poll.com](mailto:coesfeld@von-poll.com)**

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

---

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