

Oelde

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

*Número da propriedade: 26445005*



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

**PREÇO DE COMPRA: 790.000 EUR • ÁREA: ca. 190 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 1.437 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde**

- Numa vista geral**
- O imóvel**
- Dados energéticos**
- Plantas dos pisos**
- Uma primeira impressão**
- Detalhes do equipamento**
- Tudo sobre a localização**
- Outras informações**
- Pessoa de contacto**

**Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde**

## Numa vista geral

Número da propriedade	26445005	Preço de compra	790.000 EUR
Área	ca. 190 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	1997
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Varanda
Ano de construção	1961		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	237.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	11.05.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde

## O imóvel



Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

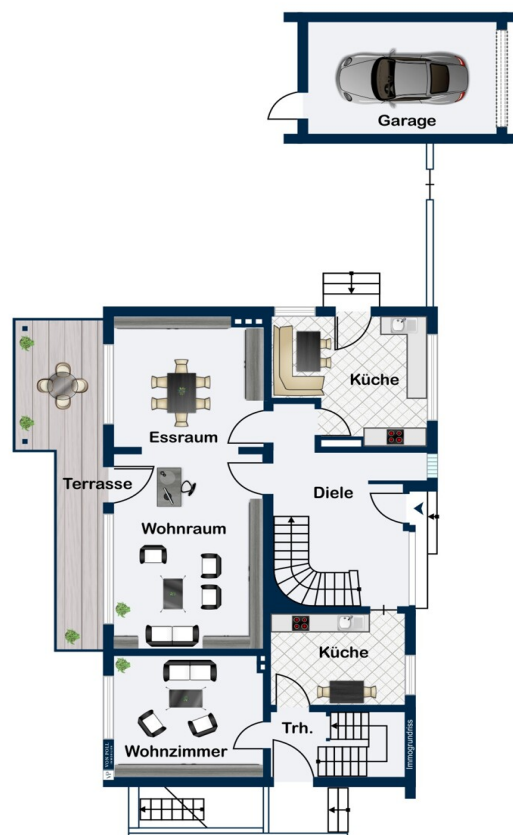


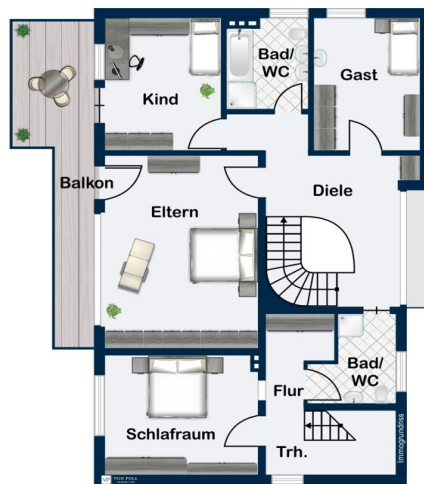
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

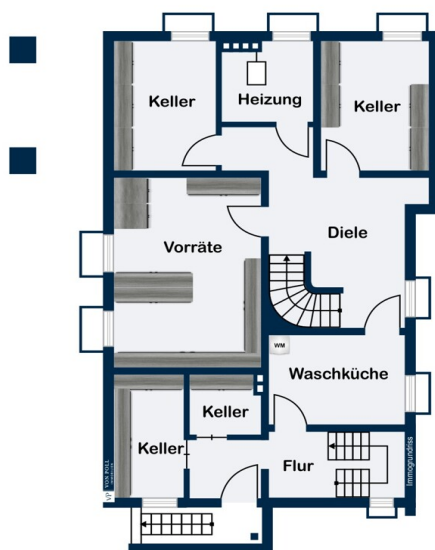
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde**

## Uma primeira impressão

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.**

**Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde**

## **Detalhes do equipamento**

**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>**

**Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde**

## **Tudo sobre a localização**

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.

**Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde**

## **Outras informações**

**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.

**Número da propriedade: 26445005 - 59302 Oelde**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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