Oelde

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

Objektnummer: 26445005



KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1437 m²

Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Auf einen Blick

Objektnummer	26445005
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1961
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	615.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1997
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	11.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	237 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Die Immobilie





Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



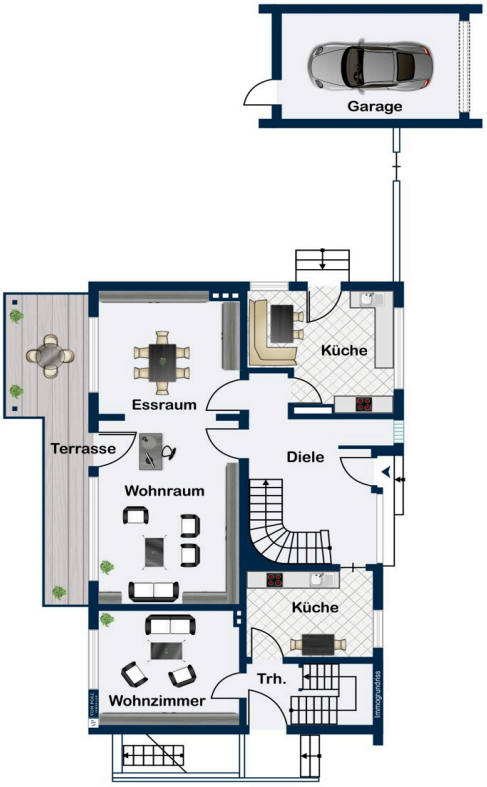
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09

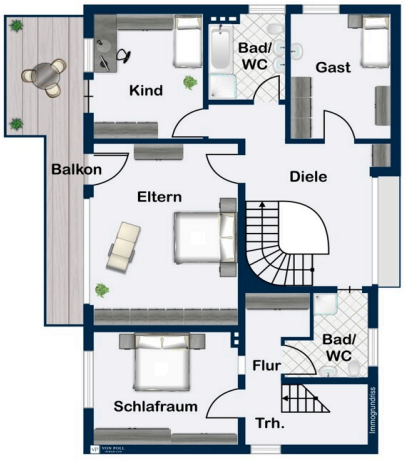
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

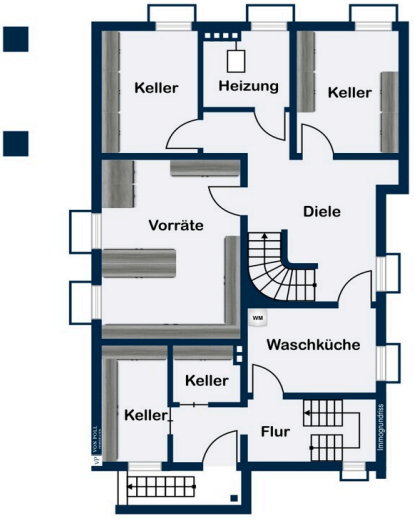
www.von-poll.com

Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Grundrisse




Bad/
WC
Gast
Kind
Balkon
Diele
Eltern
Bad/
WC
Flur
Schlafraum
Trh.



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit vollständig separater Einliegerwohnung überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, eine durchdachte Raumaufteilung sowie das weitläufige 1437 m² große Eigentumsgrundstück. Auf ca. 190,00 m² 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 m² 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.

Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Ausstattung und Details

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 m²
Garage 2 mit ca. 45,00 m²

Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26445005 - 59302 Oelde

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Luis Münzer & Michael Knieper

Süringstraße 4, 48653 Coesfeld
Tel.: +49 2541 - 84 32 226
E-Mail: coesfeld@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com