Oelde / Lette

Moderne Fam.-Villa mit Luft-Wärmepumpe, PV, Spa, Doppelgarage & Top-Ausstattung in ruhiger Lage

Objektnummer: 25264149

VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 790.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 205 m^2 • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 890 m^2

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

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

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Auf einen Blick

Objektnummer	25264149
Wohnfläche	ca. 205 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1992
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	790.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 46 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	ELECTRICITY
Energieausweis gültig bis	17.06.2035
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	20.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Die Immobilie

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Die Immobilie

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Die Immobilie

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Die Immobilie

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Die Immobilie

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Die Immobilie

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Die Immobilie

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Die Immobilie

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

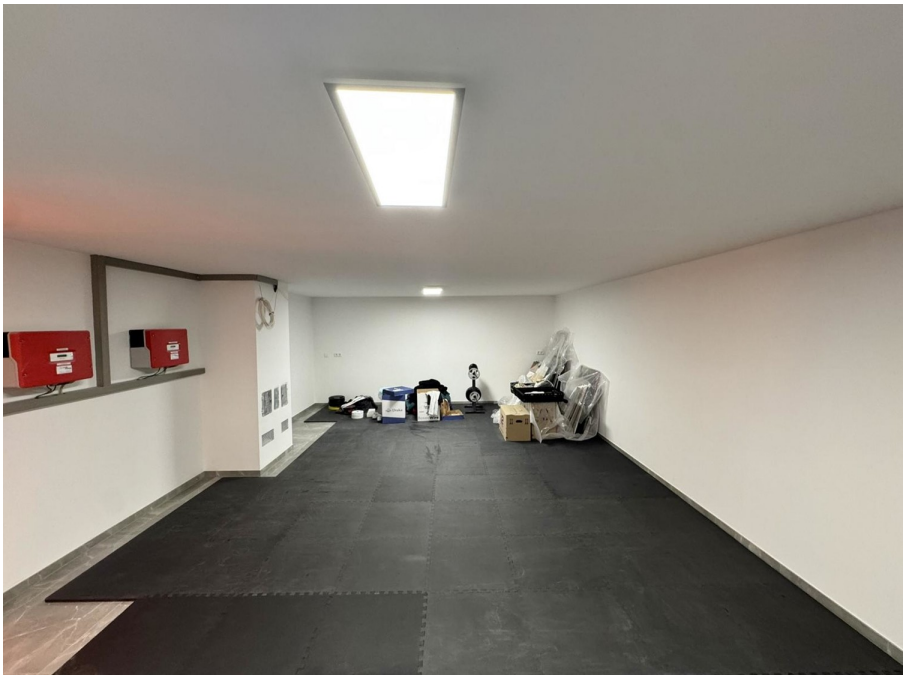
Die Immobilie

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Die Immobilie

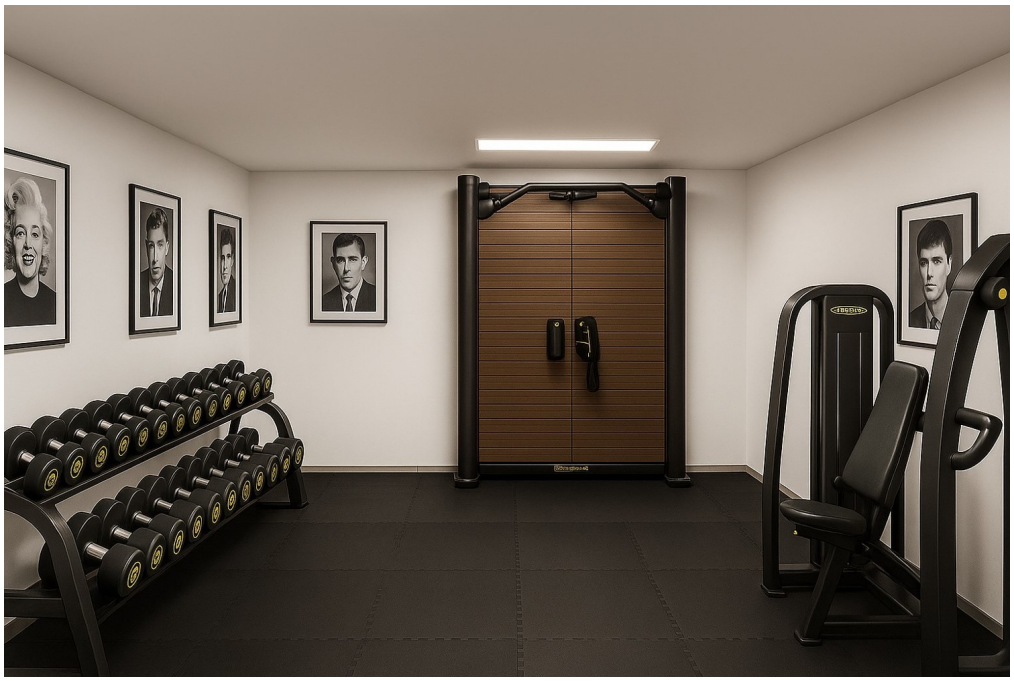
Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Die Immobilie



Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Die Immobilie



Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Die Immobilie

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Grundrisse

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: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Ein erster Eindruck

Diese modernisierte kleine Villa liegt ruhig im beliebten Oelder Ortsteil Lette – zurückgezogen, gesichert und technisch auf höchstem Stand. In den Jahren 2024 und 2025 wurde das gesamte Gebäude umfassend überarbeitet, modernisiert und neu strukturiert: energetisch, optisch und funktional. Das Ergebnis ist ein hochwertiges Ein- bis Zweifamilienhaus mit rund 200 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen – inklusive Spa, großzügiger Garage, voll ausgebautem Keller und Südwest-Terrasse.

Die Immobilie beeindruckt nicht nur durch ihre Raumstruktur, sondern vor allem durch ihre klare Materialauswahl: Feine, lichtgraue Steinoptik-Fliesen mit matter Oberfläche durchziehen das Erd- und Obergeschoss und sorgen für eine dezente, moderne Eleganz. Hochwertige Weißmatt-Türen mit innenliegenden Tektusbändern unterstreichen das reduzierte, stimmige Erscheinungsbild. Im Treppenhaus sowie im Kaminbereich wurde mit gespachtelter Betonoptik gearbeitet – extra glatt, mit spürbarem Relief.

Ein besonderes Highlight bildet die maßgefertigte Edelstahlküche mit zentralem Küchenblock. Eingelassene Granitplatten dienen nicht nur der Optik, sondern bieten auch praktische Schneideflächen – robust, hygienisch, hitzebeständig. Wer gerne kocht, wird diesen Raum lieben: klare Linien, funktionale Struktur, hochwertige Geräte. Die Küche öffnet sich zum Essbereich und schafft so eine fließende Verbindung zwischen Funktionalität und Geselligkeit – ein echter Mittelpunkt des Hauses. Diese moderne, perfekt auf den Raum abgestimmte Küche kann übernommen werden.

Was alles gemacht wurde:

+ Zwei neue Photovoltaikanlagen mit je ca. 7 kWh
+ 10 kWh Batteriespeicher mit Notstromfunktion
+ Alteinspeisevertrag für eine PV-Anlage (~300 EUR/Monat Ertrag)
+ Neue Luftwärmepumpe
+ Zwei neue Gas-Brennwertgeräte (Vaillant & Viessmann)
+ Neue Ladestation für E-Autos
+ Neue Fußbodenheizung auf allen drei Etagen, inklusive Keller
+ Neue Elektrik im gesamten Haus (inkl. Keller und Technikräume)
+ Neue Fenster mit Wärmeschutzverglasung & Sicherheitsausstattung
+ Neue Haustür
+ Neue elektrische Jalousien an allen Fenstern
+ Neue Zimmertüren

+ Neue hochwertige Fliesen in allen Wohnräumen & Bädern
+ Komplett neu gefliester Keller (inkl. Deckenverfliesung im Spa)
+ Neue maßgefertigte Edelstahlküche mit Granitarbeitsflächen
+ Außen komplett überarbeitet: Fassade, Einfahrt, Garage, Toranlage
+ Neue große Terrasse mit Südwest-Ausrichtung
+ Neues Tor mit Funksteuerung zur Einfahrt
+ Klimageräte in vier Räumen
+ Neuer Kamin mit Wärmeabgabe in das Wohnzimmer und das Treppenhaus

Ein Zuhause für alle, die nicht neu bauen wollen, sondern ein hochwertig modernisiertes Objekt suchen – inklusive Grundstück, großzügiger Ausstattung und Technik auf Neubauniveau. Wer dieses Haus besichtigt, spürt schnell: Das hier fühlt sich sofort richtig an.

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Ausstattung und Details

+ 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

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Weitere Informationen

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 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: 25264149 - 59302 Oelde / Lette

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Andres Köper

Laurentiusstraße 2, 48231 Warendorf
Tel.: +49 2581 - 78 72 44 0
E-Mail: warendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com