



Klimafreundlicher Neubau: KfW-40 mit QNG-Siegel

**Moderne Doppelhaushälfte
in Oelde**

zeitloses Design - am Stück gebaut

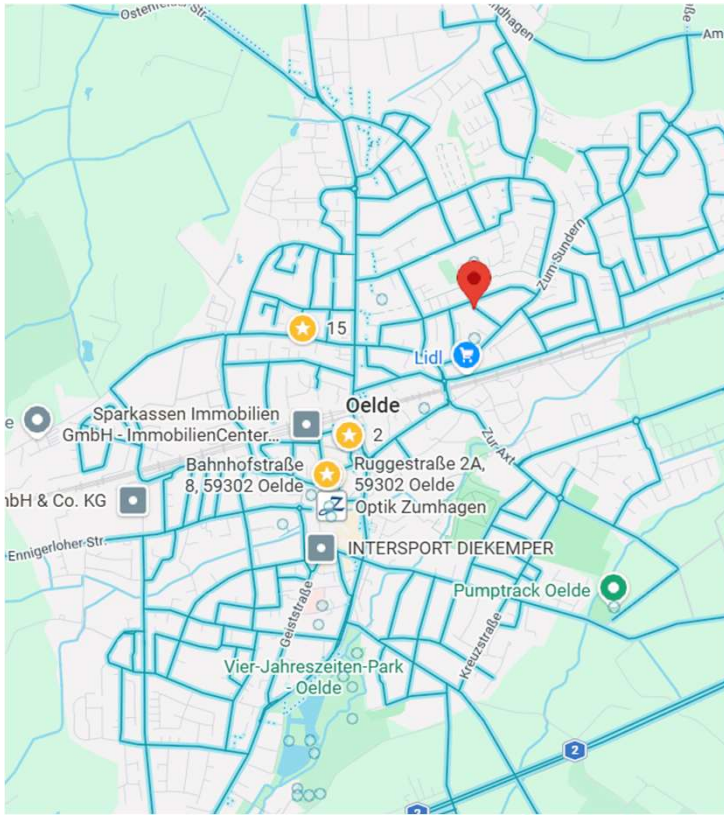
Malerarbeiten, Hausanschlusskosten & Außenanlage in Eigenleistung

olfert 
Invest GmbH

Alleestraße 6 · 59269 Beckum

HERR_OLFERT

info@olfert.de · 02521-8257250



Der **Eschenweg** befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Familien profitieren von der guten Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen in der näheren Umgebung.

Exklusives Wohnen in Oelde – komfortabel, modern und zeitlos!

Die Stadt Oelde liegt im Herzen des Münsterlandes und verbindet ländliche Ruhe mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von weitläufigen Feldern, Wiesen und kleinen Waldgebieten und bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung im Grünen. Besonders beliebt sind Spaziergänge und Fahrradtouren durch die flache bis leicht hügelige Landschaft, die durch ein gut ausgebautes Radwegenetz erschlossen ist.

Ein besonderes Highlight ist der Vier-Jahreszeiten-Park, der vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für Jung und Alt bietet. Darüber hinaus verfügt Oelde über ein breites Angebot an Sport- und Freizeitstätten, darunter Sportplätze, Turnhallen, Fitnessstudios sowie Hallen- und Freibäder.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Über die nahegelegene Autobahn A2 sowie den Bahnhof Oelde sind die umliegenden Städte schnell erreichbar, darunter Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück, Ahlen und Beckum. Auch Münster und Bielefeld sind gut zu erreichen.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und einer guten Anbindung an die umliegenden Städte sowie eine umfassende Nahversorgung – perfekt für Familien, Berufspendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

Beispielbild



Illustration – Abweichungen vorbehalten

Beispielbild



Beispielbild



147
qm Wohnfläche

**KfW 40 Standard
mit
Luftwärmepumpe
mit
QNG-Siegel**

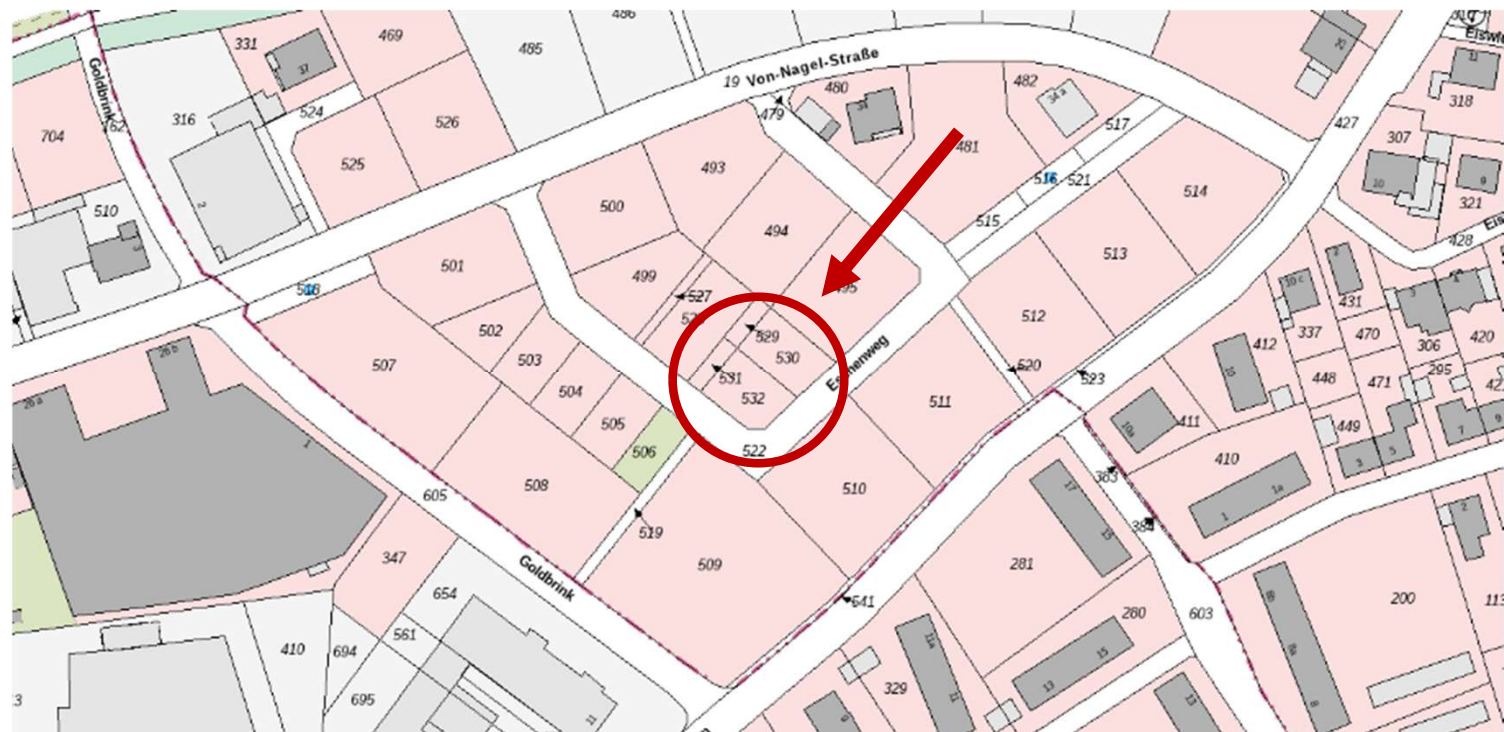
Im neu erschlossenen Baugebiet ehemaliges Hammelmann Gelände entsteht dieses moderne Doppel-Haus mit optimalen Grundrissen und viel Platz für die ganze Familie.
Hier erhalten Sie die Chance, eine bezahlbare und bedarfsgerechte Immobilie zu erwerben, ganz ohne Provision.

Die großräumig zugeschnittenen Geschosse haben je Haushälfte 4 Zimmer und verfügen über eine Wohnfläche von ca. 147 m². Lichtdurchflutete und helle Räume, kombiniert mit zuverlässiger Bauweise erwarten Sie bei diesem Neubau.

Die geräumigen Badezimmer punkten durch eine sinnvolle Anordnung der Badgarnituren, wodurch es zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase wird. Jede dieser Immobilien verfügt über ein Terrassenfläche mit eigenem Gartenanteil. Malerarbeiten, sowie Bodenarbeiten in Schlaf- und Wohnräumen sind nicht enthalten. Sowie die Kosten für die Hausanschlüsse und die Außenanlage.

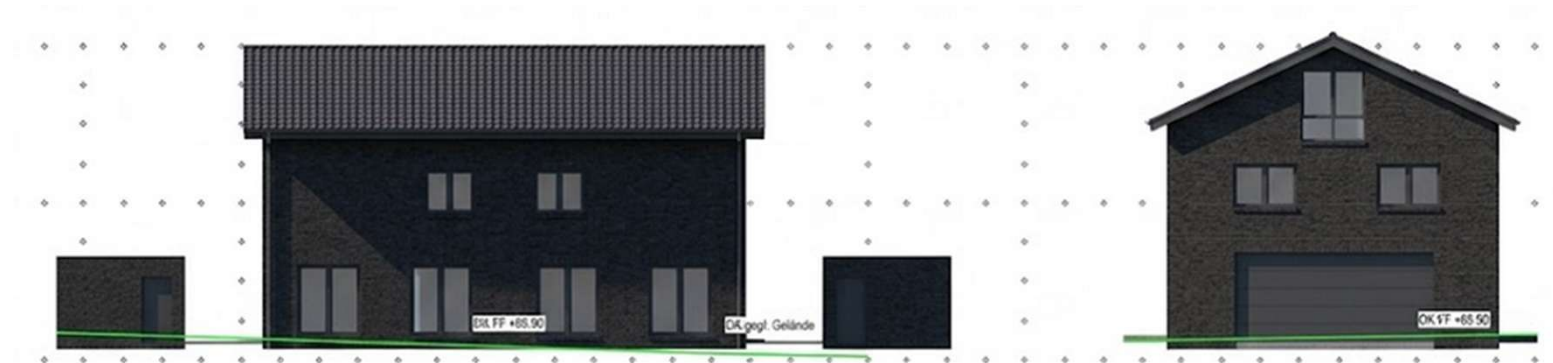
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sprechen Sie uns an und vereinbaren einen Termin.

Energieausweis ist gemäß §16 (1) EnEv nicht erforderlich.



Ausstattungs- Merkmale:

- Grundstückfläche Flurstück 530 – 307m² & Flurstück 532 – 302m²
- Wohnfläche ca. 147 m² je DHH
- Energieeffizienz KFW40 mit QNG-Siegel
- Heizungsart: Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung mit digitalen Einzelraumsteuerungen
- hochwertige Fliesenmaterialien
- geflieste Walk-In Duschen
- barrierefreies Wohnen
- Grundrisse mit einer optimalen Raumaufteilung, sehr funktional, kein Quadratmeter verschwendet
- lichtdurchflutete Wohnraumgestaltung
- elektrische Rollläden
- hochwertige Dämmung
- 3-fach-Verglasung der Kunststofffenster
- Hauseingang überdacht
- extra hohe Innentüren (2,11m)
- voll verklankert
- ansprechende Sanitärausstattung der Fa. Keramag oder gleichwertig
- bei der Planung der Innenräume kann mitgestaltet werden, sofern es statisch zulässig ist
- Malerarbeiten, Hausanschlüsse, Außenanlage und Garage sind nicht im Preis enthalten



Beispielbilder

Wohnflächen- berechnung:

Erdgeschoss

Diele	6,64 m ²
Garderobe	5,49 m ²
HWR	5,77 m ²
Terrasse	7,5 m ²
WC	5,46 m ²
Wohnen	29,3 m ²

Gesamt 60,16 m²

1. Obergeschoss

Bad	9,77 m ²
Flur	3,2 m ²
Kind 1	14,5 m ²
Kind 2	10,46 m ²
Schlafen	15,29 m ²

Gesamt 53,22 m²

2. Obergeschoss

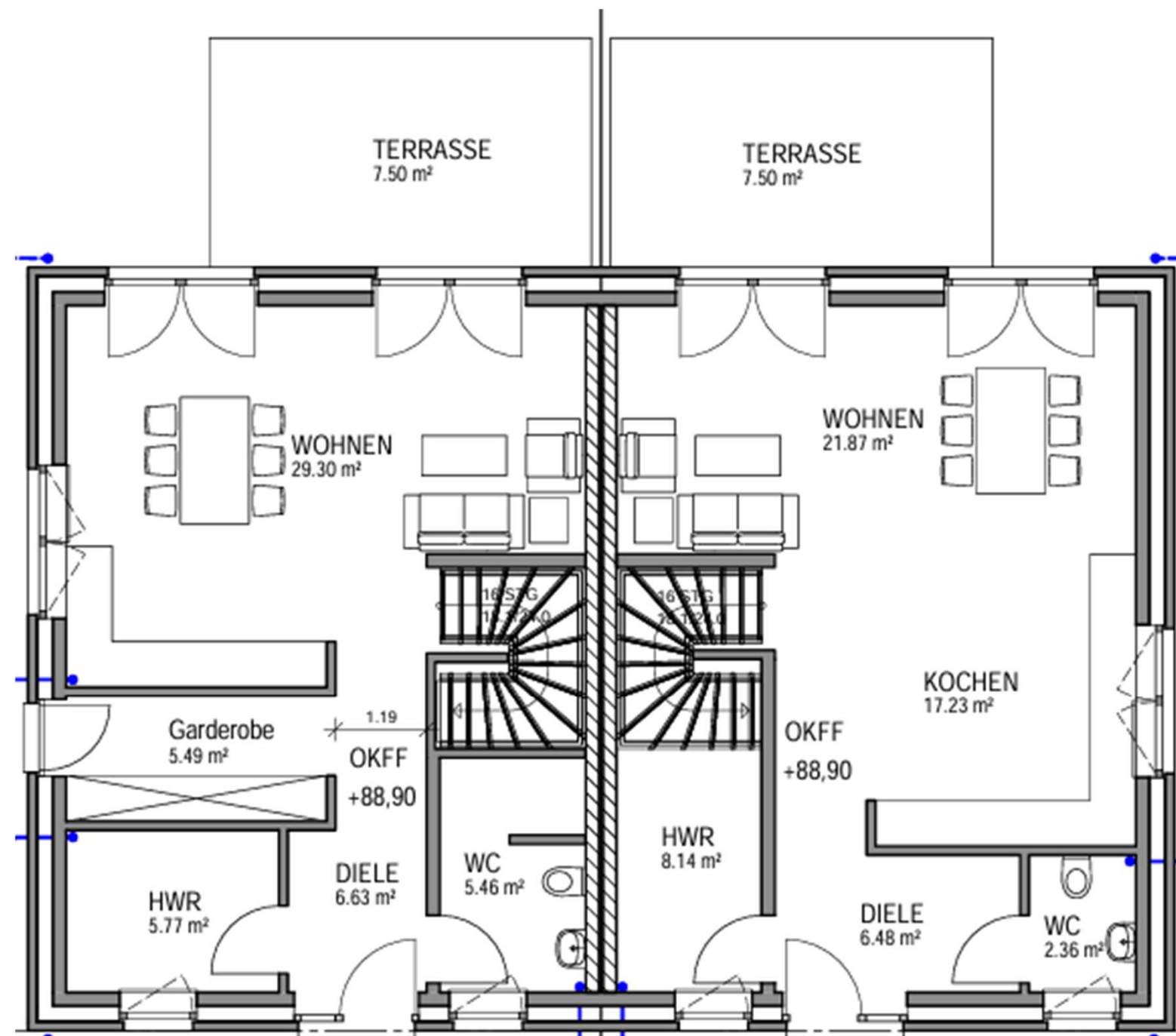
Studio	34 m ²
--------	-------------------

Gesamt 34 m²

Gesamtwohnfläche 147,38 m²

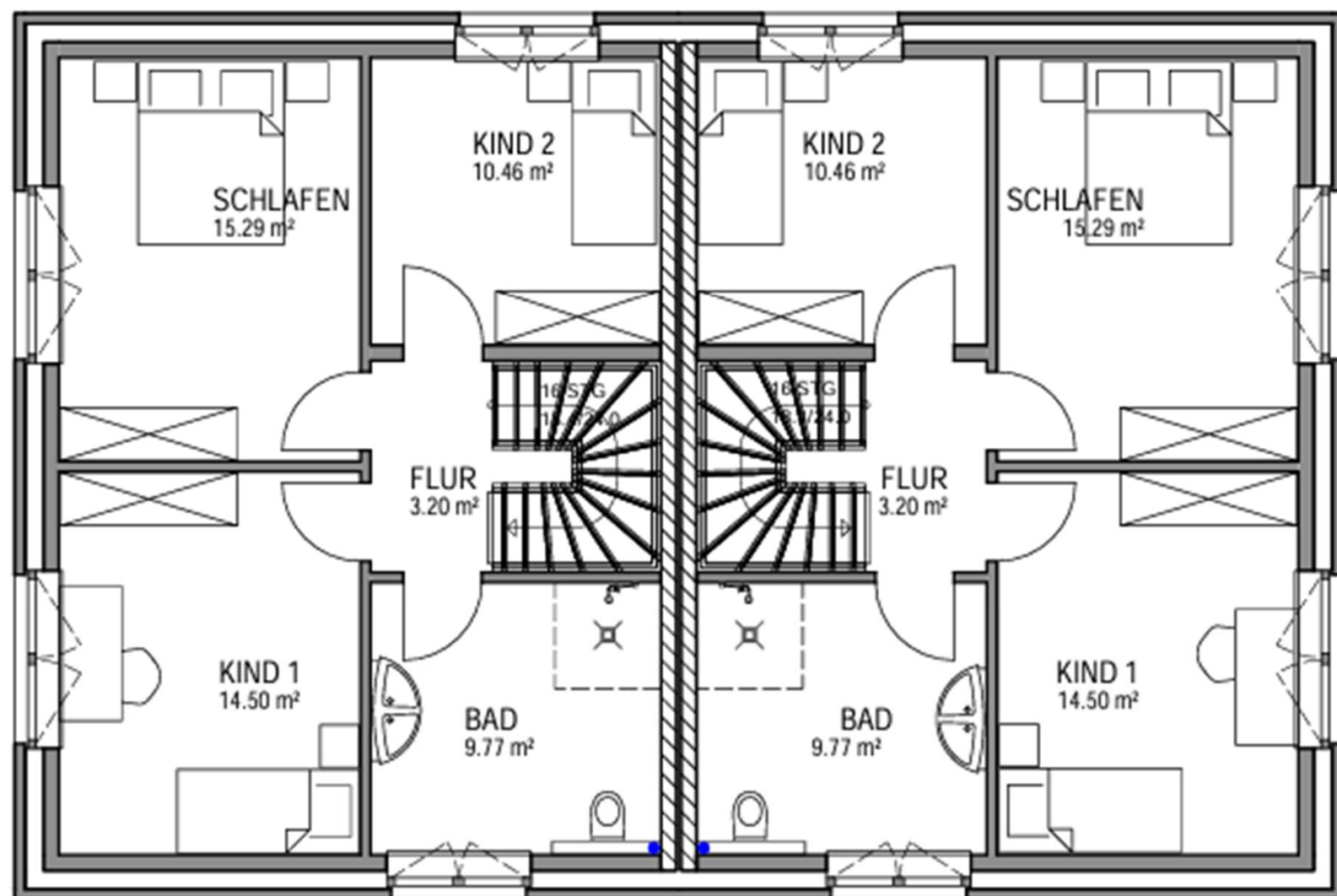
Grundriss

Erdgeschoss:

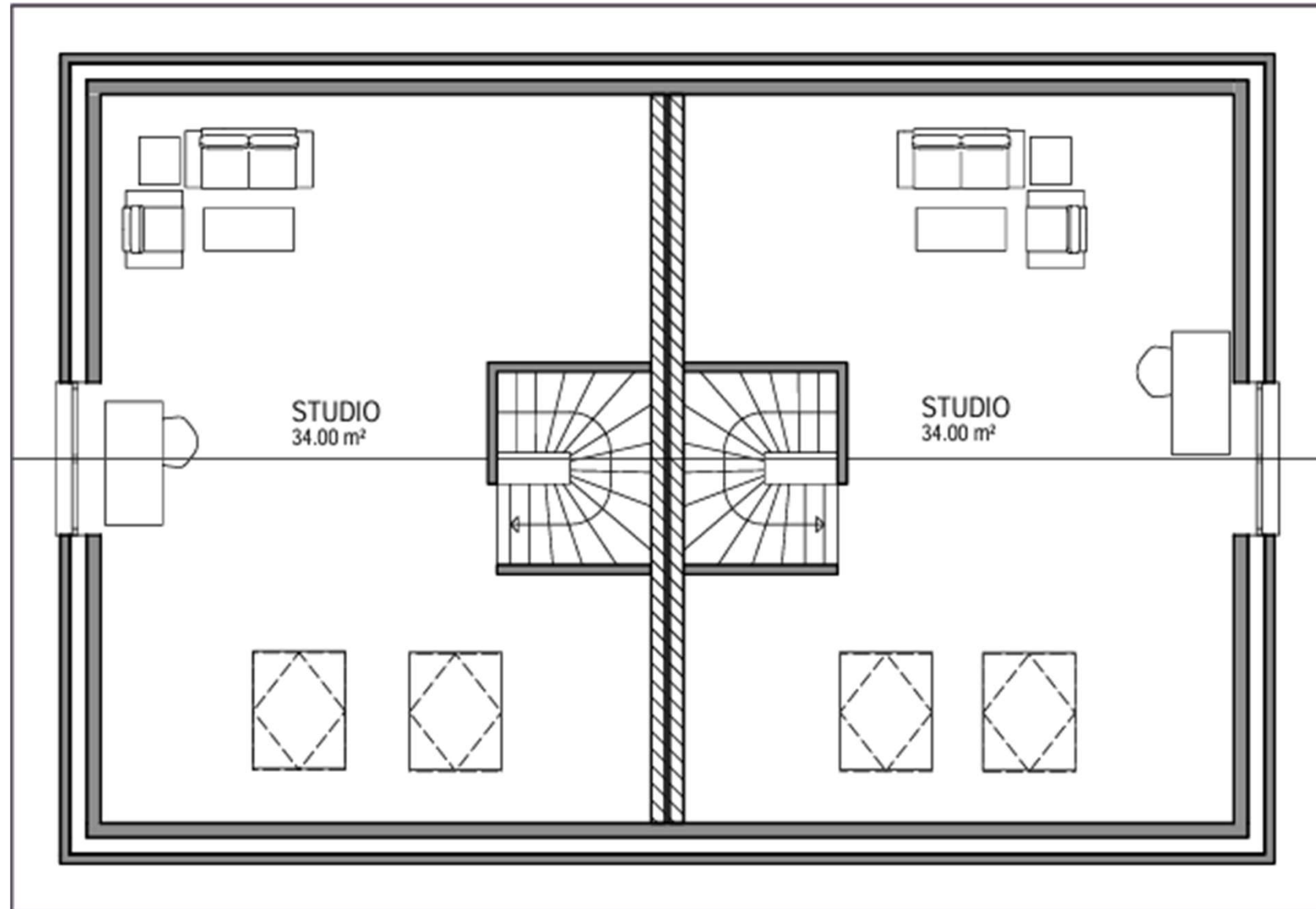


Grundriss

1. Obergeschoss:



Grundriss
**2. Obergeschoss/
Dachgeschoss:**



Ansichten:

Ansicht SÜD-WEST



Ansicht NORD-WEST



Ansicht NORD-OST



Ansicht SÜD-OST



Verkaufspreis:

Flurstück 530 – 307m² Grundstückfläche

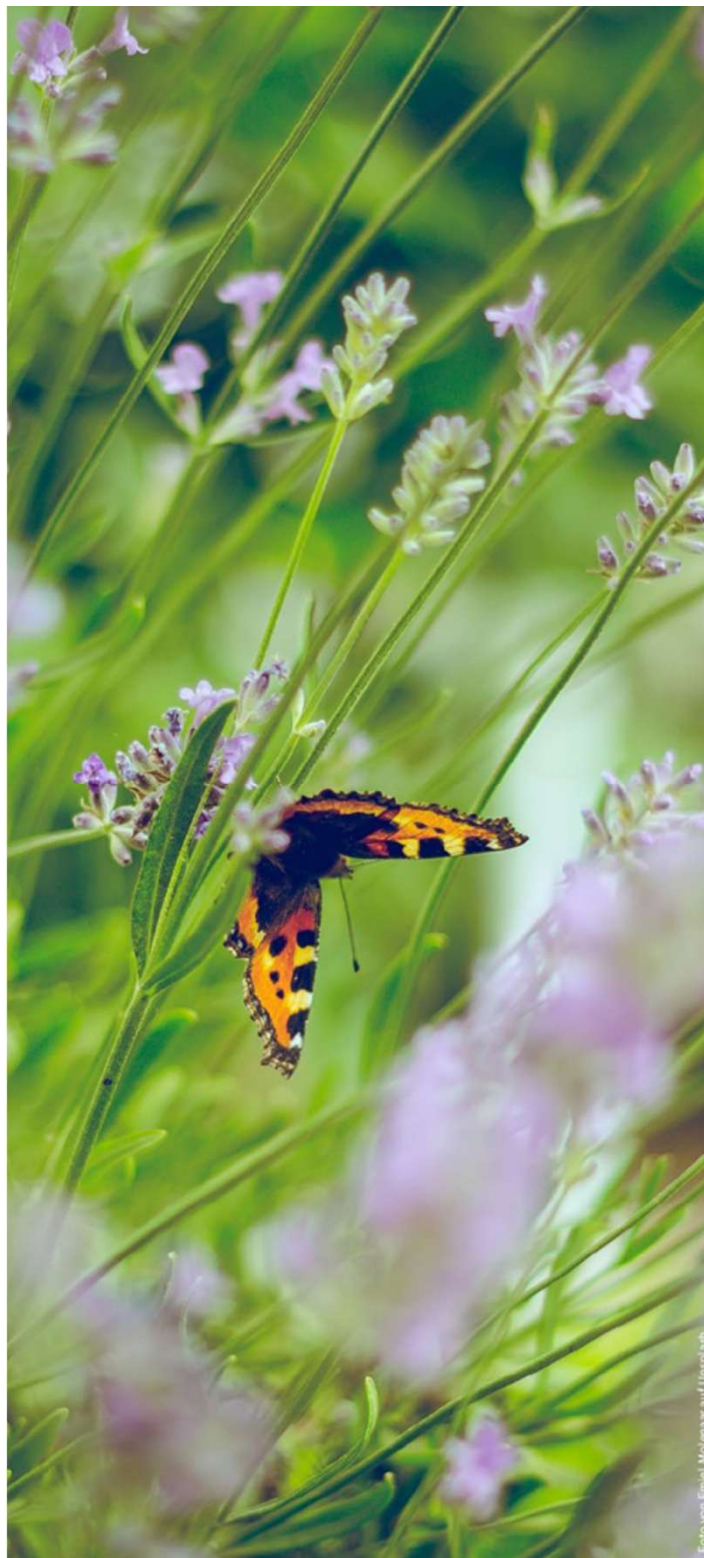
497.000,00 Euro

Flurstück 532 – 302m² Grundstücksfläche

497.000,00 Euro

Einzelverkauf oder Doppelhaus (994.000,00 Euro) möglich.

Provisionsfrei.



Dieses Doppelhaus bietet ideale Voraussetzungen für Investoren oder Eigennutzer.

Hier erhalten Sie die Chance, eine bezahlbare und bedarfsgerechte Immobilie zu erwerben, ganz ohne Provision.

Bei Interesse oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihr Ansprechpartner:

Alleestraße 6 · 59269 Beckum

H E R R O L F E R T

info@olfert.de

02521-8257250