





## Den Kurpark als Nachbarn

<sup>100</sup>  
<sup>1010</sup>  
<sub>01</sub> 1465  
Objektnummer

 1900  
Baujahr

 96 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

 4  
Zimmer

## Die Immobilie

Willkommen zu dieser charmanten Dachgeschosswohnung in Bad Oeynhausen, die Ihnen eine einzigartige Gelegenheit bietet, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Die Wohnung befindet sich in einem historischen Gebäude, das im Jahr 1900 erbaut wurde, und strahlt dadurch besonderen Charme und Charakter aus.

Die Wohnung erstreckt sich über die komplette dritte Etage und bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 96 m<sup>2</sup>. Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei geräumige Schlafzimmer, eignet sie sich optimal für Familien oder Paare, die ein wenig mehr Platz benötigen. Das separate Badezimmer rundet das Angebot ab.

Trotz ihres renovierungsbedürftigen Zustands bietet diese Immobilie enormes Potenzial. Hier können Sie Ihre Kreativität und Ideen voll ausschöpfen, um Ihr neues Zuhause nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Die zusätzlichen ca. 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Dachgeschoss bieten weiteren Stauraum und Nutzungsmöglichkeiten.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der Balkon, der zum Entspannen und Genießen von frischer Luft einlädt und einen fantastischen Blick auf den Kurpark bietet.

Die Wohnung ist kurzfristig verfügbar und wartet nur darauf, von Ihnen liebevoll hergerichtet und bewohnt zu werden. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und werden Sie ein Teil der lebendigen Gemeinde von Bad Oeynhausen.

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen und eine Besichtigung zu kontaktieren. Diese Dachgeschosswohnung erwartet Ihren persönlichen Touch!

## Flächen

Wohnfläche	<b>95,73 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>40,44 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>4</b>
Schlafzimmer	<b>3</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>3</b>
Etage	<b>3</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>1</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1900</b>
Zustand	<b>renovierungsbedürftig</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>kurzfristig</b>
Haustiere erlaubt	<b>ja</b>

## Ausstattung

Großes und helles Wohn-Esszimmer mit vorgelagertem Südbalkon, Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, zwei Kinderzimmer, Bad mit Wanne, Abstellmöglichkeiten auf dem Dachboden, Kellerraum.

Die 5 Jahre junge Gasbrennwerttherme sorgt für eine behagliche Wärme und ein angenehmes Wohnklima. Ein Pkw-Stellplatz direkt am Haus kann für 12.500 erworben werden.

Heizungsart	<b>Etagenheizung</b>
Befuerung	<b>Gas</b>

## Lage & Infrastruktur

Die hier angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich in erstklassiger Zentrumslage von Bad Oeynhausen. Mit einer Entfernung von nur 0,2 km zum Stadtzentrum profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung an alle wichtigen städtischen Einrichtungen und Dienstleistungen. Hier haben Sie den Kurpark, Restaurants und Geschäfte direkt vor der Haustür. Die Autobahnen A2 und A30 sind nur wenige Kilometer entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten und Regionen.

Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zu Bildungseinrichtungen: Ein Kindergarten befindet sich in nur 0,5 km Entfernung, die nächste Grundschule ist lediglich 0,6 km entfernt, und weiterführende Schulen wie die Realschule und das Gymnasium sind jeweils nur 1,5 km von der Wohnung entfernt.

Ob Sie zur Arbeit pendeln, Einkäufe erledigen oder Ihre Kinder zur Schule bringen möchten – dieser Standort gewährleistet Ihnen eine optimale Lebensqualität und höchsten Komfort. Genießen Sie die Kombination Innenstadtlage und guter Verkehrsanbindung in einer der begehrtesten Wohngegenden von Bad Oeynhausen.

Distanz zur Autobahn	<b>6,0 km</b>
Distanz zum Kindergarten	<b>0,5 km</b>
Distanz zur Grundschule	<b>0,6 km</b>
Distanz zur Realschule	<b>1,5 km</b>
Distanz zum Gymnasium	<b>1,5 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>0,2 km</b>

## Preise

Kaufpreis	<b>179.000 €</b>
Heizkosten in Warmmiete enthalten	<b>nein</b>
Käuferprovision	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>
Außenstellplatzkaufpreis	<b>12.500 €</b>

## Energieausweis

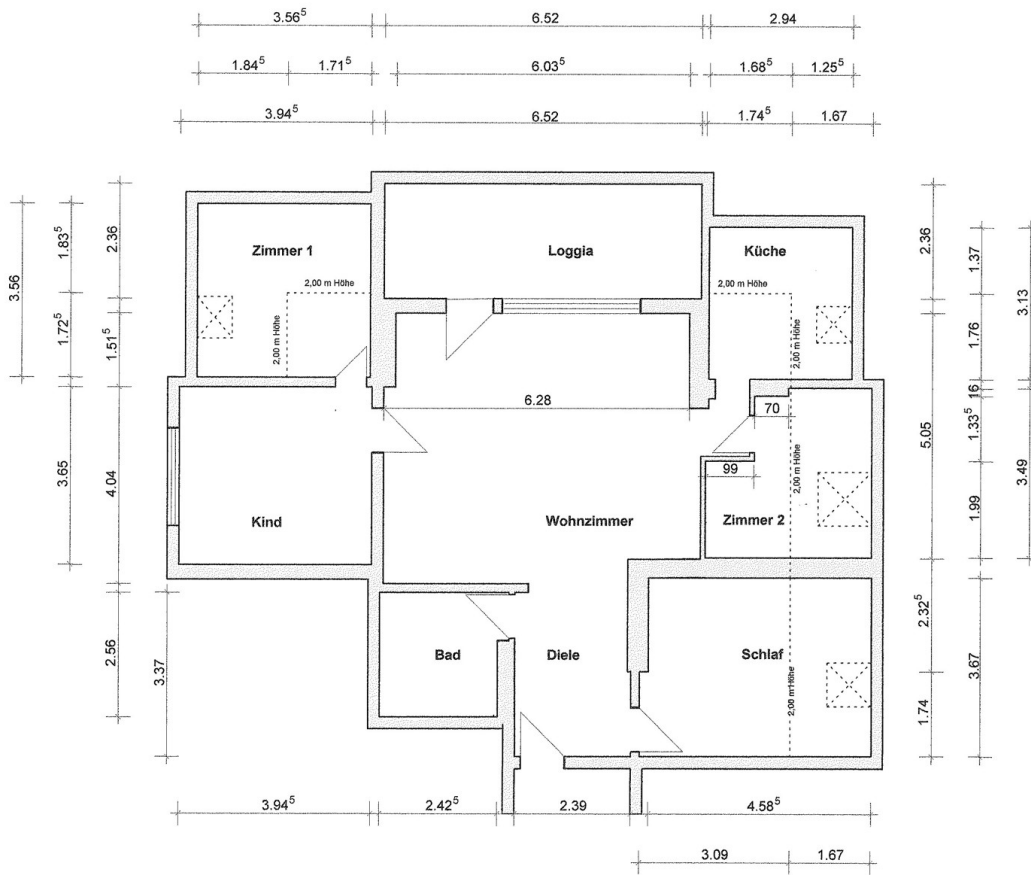
Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>08.09.2034</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>120,10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Energieeffizienzklasse	<b>D</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1900</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen





# Grundrisse



Dachgeschoss  
M.: 1:100



## Kontakt



ISBO Immobilien-Service Bad Oeynhausen  
GmbH

Herforder Straße 72, 32545 Bad Oeynhausen

E-Mail **info@isbo.de**  
Telefon **+49 5731 683777**  
Fax **+49 5731 683778**  
Weitere Informationen **www.isbo.de**