Immobilien-Service
Bad Oeynhausen



Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage

1885	1972	88 m²	3
Objektnr.	Baujahr	Wohnfläche	Zimmer

Die Immobilie

Diese renovierungsbedürftige Erdgeschosswohnung in Bad Oeynhausen bietet Ihnen eine hervorragende Basis, um Ihren Wohntraum nach eigenen Vorstellungen zu verwirklichen. Das im Jahr 1972 errichtete Gebäude überzeugt durch eine solide Bausubstanz und eine praktische Wohnaufteilung – ideal für Paare, kleine Familien oder Eigennutzer, die Wert auf Gestaltungsspielraum legen.

Auf ca. 88 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt 3 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten – ob als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein Badezimmer rundet das Raumangebot funktional ab. Der Balkon sorgt zusätzlich für angenehme Rückzugsmöglichkeiten im Freien.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Unterkellerung, die Ihnen wertvolle Abstell- und Nutzflächen zur Verfügung stellt. Die Wohnung ist kurzfristig verfügbar und eignet sich somit auch für Käufer, die zeitnah einziehen oder mit der Renovierung beginnen möchten.

Nutzen Sie diese Gelegenheit in Bad Oeynhausen: Eine Erdgeschosswohnung mit guter Größe, Balkon und Potenzial – ideal für alle, die ein Objekt mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen.

Flächen

Wohnfläche	**88,29 m²**
Zimmer insgesamt	**3**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**
Separate WCs	**1**
Etage	**EG**
Balkone	**1**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**1972**
Zustand	**renovierungsbedürftig**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Verfügbar ab	**kurzfristig**

Ausstattung

Die Immobilie verfügt über einen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Ein Kabel-TV-Anschluss ist vorhanden. Zudem ist das Objekt unterkellert und bietet damit zusätzlichen Stauraum. Beheizt wird die Immobilie über eine Nachtspeicherheizung, welche elektrisch betrieben wird.

Heizungsart	**Etagenheizung**
Befeuerung	**Elektro**

✓ Kabel/Sat-TV

Lage & Infrastruktur

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einer angenehm ruhigen und zugleich gut angebundenen Wohnlage von Bad Oeynhausen. Das Stadtzentrum ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet vielfältige Einkaufs-, Freizeit- und Serviceangebote. Auch die Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz ist komfortabel, sodass sowohl Pendler als auch Familien von kurzen Wegen profitieren.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie verschiedene Bildungseinrichtungen. Ein Kindergarten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen sind schnell erreichbar und unterstreichen die familienfreundliche Lage. Die Umgebung verbindet damit eine alltagstaugliche Infrastruktur mit einem wohnlichen Umfeld und hoher Lebensqualität.

Distanz zur Autobahn	**5,0 km**
Distanz zum Kindergarten	**0,2 km**
Distanz zur Grundschule	**0,7 km**
Distanz zur Realschule	**1,6 km**
Distanz zum Gymnasium	**1,5 km**
Distanz zum Zentrum	**2,8 km**

Preise

Kaufpreis	**139.000 €**
Hausgeld	**160 €**
Käuferprovision	**3,57 % inkl. MwSt.**

Energieausweis

Energieausweis-Art	**Verbrauch**
Energieausweis gültig bis	**20.02.2028**
Energieverbrauchskennwert	**100,90 kWh/(m²*a)**
Primärenergieträger	**Elektro**
Energieeffizienzklasse	**D**
Baujahr (Energieausweis)	**1972**
Energieausweis-Jahrgang	**ab Mai 2014**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen









Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage









Erdgeschosswohnung in ruhiger Lage







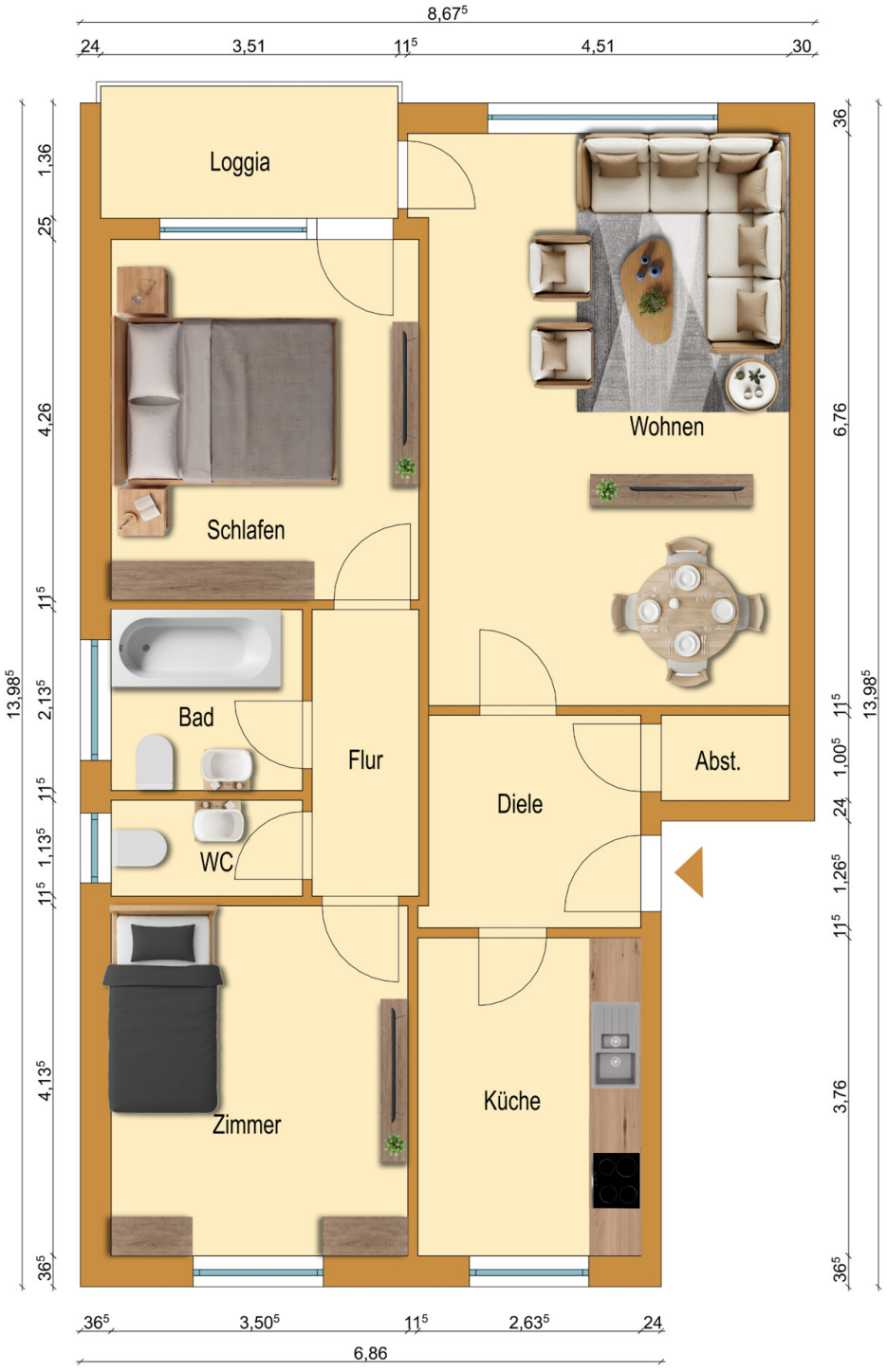








Grundrisse


8,67⁵
24
3,51
11⁵
4,51
30
Loggia
Wohnen
Schlafen
Bad
Flur
Diele
Abst.
WC
Küche
Zimmer
1,36
25
4,26
11⁵
13,98⁵
2,13⁵
11⁵
1,13⁵
11⁵
4,13⁵
36⁵
36
6,76
11⁵
1,00⁵
24
1,26⁵
11⁵
3,76
36⁵
13,98⁵
36⁵
3,50⁵
11⁵
2,63⁵
24
6,86

Kontakt

Markus Reitemeier

ISBO Immobilien-Service Bad Oeynhausen GmbH

Herforder Str. 72, 32545 Bad Oeynhausen

E-Mail	**info@isbo.de**
Telefon	**00495731683779**
Weitere Informationen	**www.isbo.de**

Telefon (Zentrale) **00495731683777**