





## Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage

<sup>100</sup>  
<sup>1010</sup>  
<sub>04</sub> 1727


Objektnr.

 1967


Baujahr

 274 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 718 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 12

Zimmer

## Die Immobilie

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und bereits teilmodernisiertes Dreifamilienhaus, welches im Jahr 1967 erbaut wurde. Das Haus verfügt über 3 Wohnungen (EG: 96m<sup>2</sup>, OG: 96m<sup>2</sup>, DG: 82m<sup>2</sup>) mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 274 m<sup>2</sup> sowie einer zusätzlichen Nutzfläche im Vollkeller. Das Haus verfügt über insgesamt 12 Zimmer, 3 Küchen und 3 Badezimmer und WCs. Auf dem Grundstück befinden sich noch 2 Garagen und 2 Stellplätze.

Das Objekt ist vollständig unterkellert und befindet sich in einem gepflegten Zustand, was für eine langfristige Werterhaltung spricht. Die Fassade des Objektes ist bereits gedämmt worden. Auch ist vor 4 Jahren eine Hybrid-Wärmepumpe installiert worden.

## Flächen

Wohnfläche	<b>274,15 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>718 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>94 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>12</b>
Schlafzimmer	<b>6</b>
Badezimmer	<b>3</b>
Separate WCs	<b>2</b>
Etagen	<b>3</b>
Stellplätze	<b>2</b>
Garagenstellplätze	<b>2</b>
Balkone	<b>2</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1967</b>
Zustand	<b>modernisiert</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Vereinbarung</b>
----------------------------	--------------------------

zurzeit vermietet	<b>ja</b>
-------------------	-----------

## Ausstattung

Eine moderne Zentralheizung sorgt für angenehme Wohlfühltemperaturen im gesamten Haus. Die Immobilie wird durch eine umweltfreundliche Kombination aus einer Luft/Wasser Wärmepumpe und einer Gasheizung beheizt, die Effizienz und Nachhaltigkeit vereint. Diese hochwertige Ausstattung garantiert Ihnen ein komfortables Wohnen mit einem hohen Maß an Energieeffizienz.

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
-------------	-----------------------

Befeuern	<b>Gas, Luft-Wärmepumpe</b>
----------	-----------------------------

## Lage & Infrastruktur

Willkommen in Bad Oeynhausen, einem charmanten Kurort, der gleichsam Erholung und urbanes Leben vereint. Dieses ansprechende Mehrfamilienhaus besticht durch seine zentrale Lage, nur 3 Kilometer vom belebten Stadtzentrum entfernt.

Die Verkehrsanbindung könnte kaum besser sein: In nur 5 Kilometern erreichen Sie die Autobahn, die Ihnen eine schnelle Verbindung in benachbarte Städte ermöglicht. Die Nähe zu Bildungseinrichtungen ist besonders hervorzuheben. Ein Kindergarten befindet sich gerade einmal 200 Meter entfernt, wodurch Ihre Jüngsten einen kurzen und sicheren Weg haben. Auch die Grundschule ist mit 800 Metern gut erreichbar, und weiterführende Schulen wie Realschule und Gymnasium sind jeweils in nur 1,5 Kilometern erreichbar.

Das Umfeld zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus, was den Alltag zu einem angenehmen Erlebnis macht. Trotz der Nähe zu wichtigen Annehmlichkeiten bietet die Umgebung Ruhe und Naturverbundenheit, was sie ideal für Familien und Investoren gleichermaßen macht. Erleben Sie die perfekte Balance zwischen ländlichem Charme und städtischem Komfort in Bad Oeynhausen.

Distanz zur Autobahn	<b>5,0 km</b>
Distanz zum Kindergarten	<b>0,2 km</b>
Distanz zur Grundschule	<b>0,8 km</b>
Distanz zur Realschule	<b>1,5 km</b>
Distanz zum Gymnasium	<b>1,5 km</b>
Distanz zum Zentrum	<b>3,0 km</b>

## Preise

Kaufpreis	<b>429.000 €</b>
Käuferprovision	<b>3,57 % inkl. MwSt.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>17.11.2031</b>
Endenergiebedarf	<b>59,10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Luft-Wärmepumpe</b>
Energieeffizienzklasse	<b>B</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1967</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen











ISBO  
**Gepflegtes Mehrfamilienhaus in ruhiger Lage**





## Kontakt

Uwe Nottmeyer



### ISBO Immobilien-Service

Herforder Str. 72, 32545 Bad Oeynhausen

Telefon (Zentrale) **+49 5731 683777**

E-Mail **info@isbo.de**  
Telefon **05731-683777**  
Fax **05731 683778**  
Weitere Informationen **www.isbo.de**