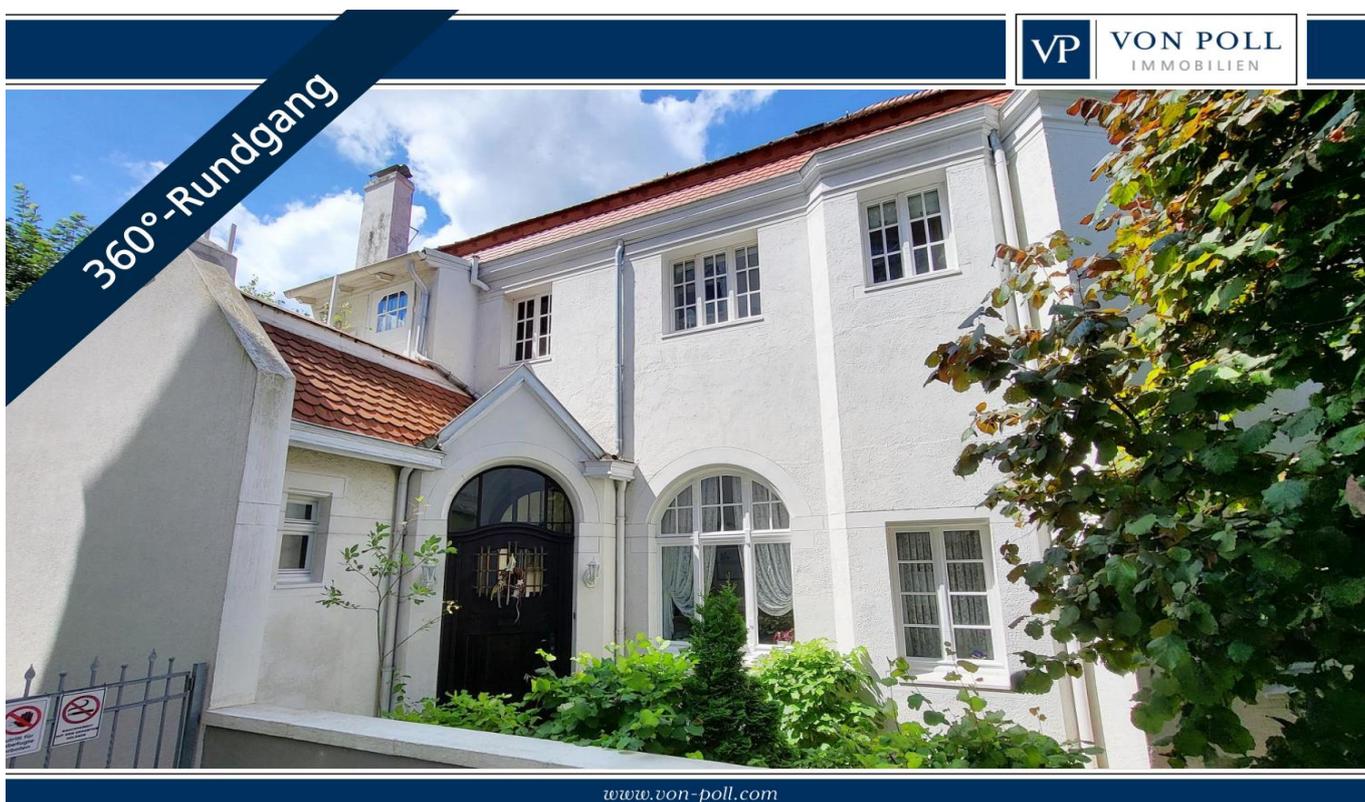


Bad Oeynhausen – Kernstadt

# Stadvilla in Bestlage nahe dem Kurpark von Bad Oeynhausen

Objektnummer: 24231021



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 337 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 593 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24231021
Wohnfläche	ca. 337 m <sup>2</sup>
Dachform	Mansarddach
Zimmer	12
Schlafzimmer	9
Badezimmer	1
Baujahr	1906
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	499.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

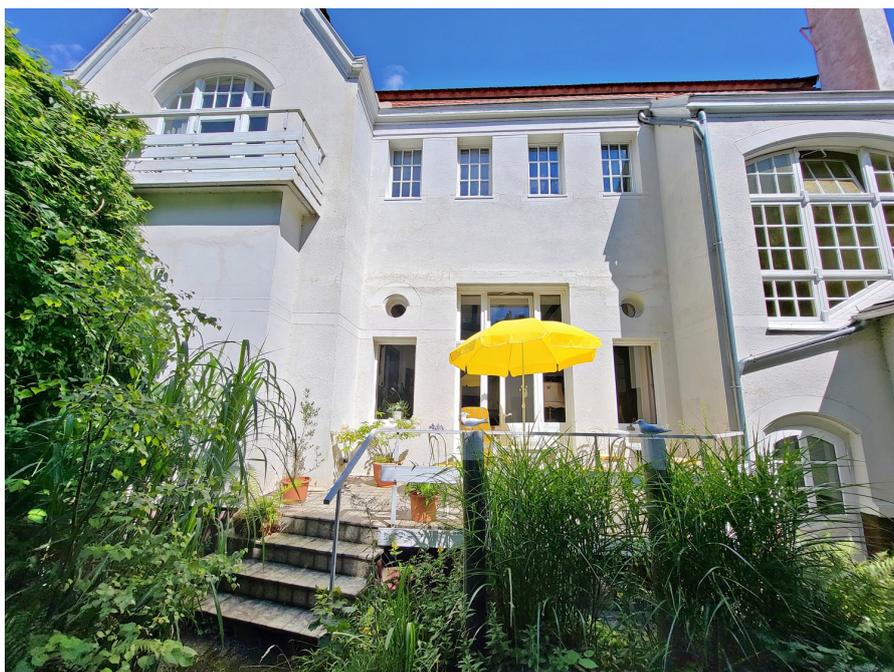
Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Elektro		

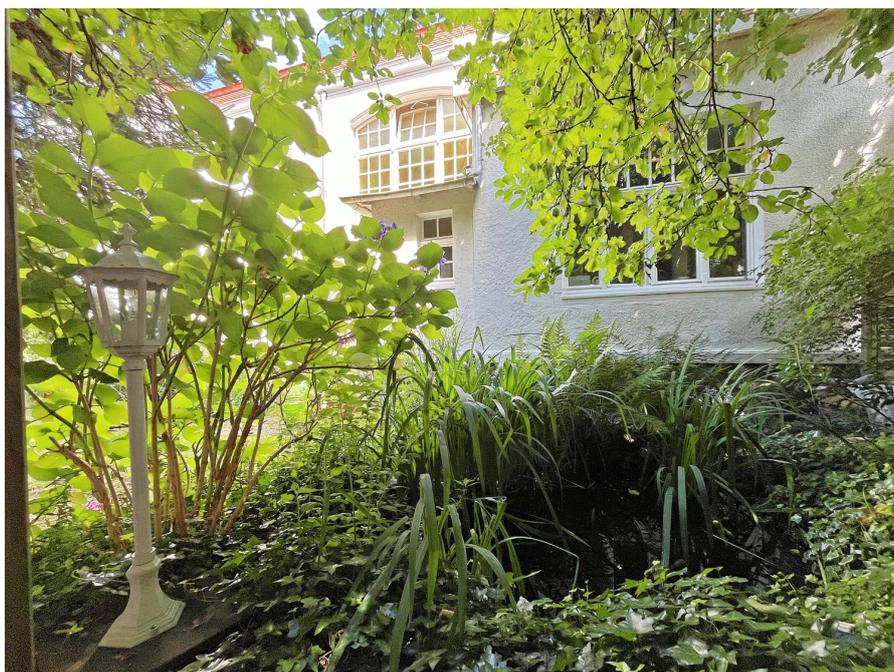
Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Die Immobilie



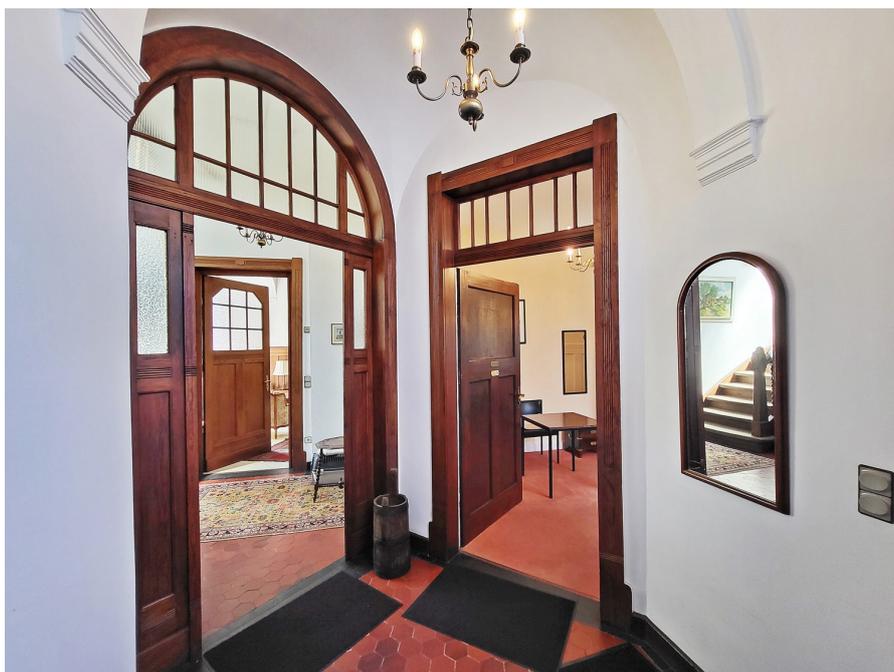
Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Die Immobilie



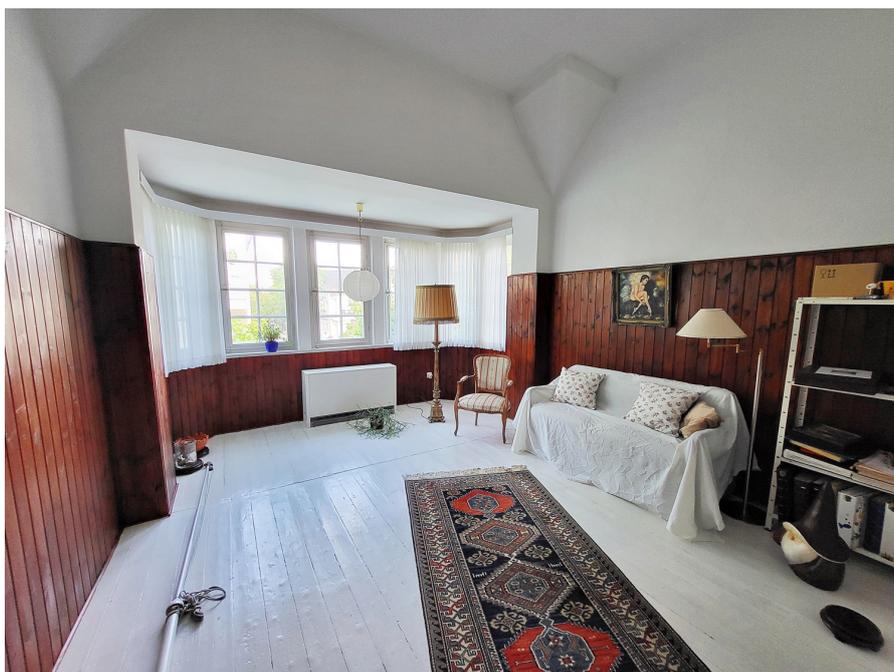
Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Die Immobilie



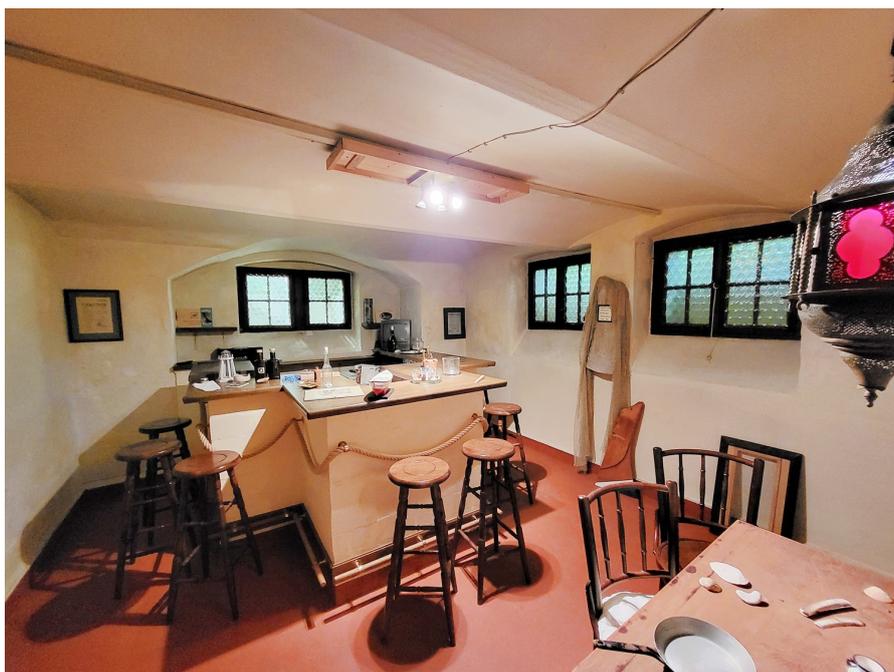
Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt**

## Ein erster Eindruck

Im idyllischen Kurort Bad Oeynhausen befindet sich diese außergewöhnliche Stadtvilla, die durch ihre stilvolle Architektur und großzügige Raumaufteilung beeindruckt.

Die im Jahr 1907 erbaute Villa verbindet historischen Charme mit eleganten Jugendstilelementen und bietet auf rund 337 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Ambiente, das sowohl klassische als auch moderne Wohnansprüche erfüllt.

Die Außenansicht der Villa besticht durch ihren geschwungenen Giebel, das Mansardendach und ein markantes Türmchen, welche der Immobilie einen einzigartigen barocken Charme verleihen.

Dank ihrer zentralen Lage, nur wenige Schritte vom Kurpark entfernt, eignet sich die denkmalgeschützte Villa nicht nur hervorragend als exklusiver Wohnsitz, sondern auch als Praxis oder Kanzlei – die großzügige und flexible Raumaufteilung macht beides problemlos möglich.

Im Erdgeschoss sorgt ein separater Eingangsbereich für eine klare Trennung zwischen den Wohn- und Arbeitsbereichen und garantiert so eine hohe Privatsphäre.

Besonders beeindruckend ist der lichtdurchflutete Wohnbereich, der mit einem eleganten Esszimmer verbunden ist und Zugang zu einer ruhigen, von Natur umgebenen Terrasse bietet – der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen.

Eine geschwungene Holzterasse führt Sie ins Obergeschoss. Hier erwartet Sie eine Galerie, die den Zugang zu den fünf großzügigen Zimmern sowie zu einer sonnigen Dachterrasse bietet.

Die Weitläufigkeit des Flures und die durchdachte Raumaufteilung vermitteln ein Gefühl von Großzügigkeit und Exklusivität.

Das ausgebaute Dachgeschoss bietet zusätzliches Potenzial.

Der Gewölbekeller ist nicht nur funktional, sondern umfasst auch eine Sauna sowie einen Partykeller im maritimen Stil, der für gesellige Anlässe perfekt geeignet ist.

Diese zusätzlichen Flächen erweitern das Nutzungsspektrum der Villa und bieten viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre dieser Villa verzaubern. Alternativ bieten wir Ihnen auch eine

virtuelle Besichtigung an, um sich einen ersten Eindruck zu verschaffen.  
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Ausstattung und Details

- Massivbauweise Bj. ca. 1907
- Tondachziegel rot, Biberschwänze
- mehrere Erker
- Turmspitze
- Elektro-Heizung, Nachtspeicheröfen
- Kamin
- Bodenbeläge: Holzdielen, Feinsteinzeug Hexagon in rot, Fliesen, PVC in den Praxisräumen, Teppich
- teilweise Sprossenfenster, Holzfenster mit Isolierverglasung
- teilweise Stuckverzierungen an den Decken
- antike, verzierte Zimmertüren aus Holz
- verzierte Holztüren im OG
- Terrasse im EG, Balkon und Dachterrasse im OG
- Gewölbekeller, voll unterkellert
- Sauna im Keller
- Partyraum mit Theke im Keller
- Carport
- Holzhaus für Fahrräder
- kleiner Gartenteich

**Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt**

## Alles zum Standort

In wenigen Minuten sind Sie fußläufig im Stadtzentrum von Bad Oeynhausen oder im schönen Kurpark. Die Verkehrsanbindung ist optimal, die Autobahnen A 2 Richtung Berlin oder Ruhrgebiet und A 30 in Richtung Amsterdam sind mit dem PKW in wenigen Minuten zu erreichen. Drei internationale Flughäfen sind nur ca. 60 Minuten entfernt.

Das Haus befindet sich in der Kernstadt von Bad Oeynhausen unweit des Herzzentrums und des Kurparks in einer der schönsten Lagen der Stadt. Diverse Bäcker, Banken und Einkaufsmöglichkeiten sind in der direkten Nachbarschaft vorhanden.

Bad Oeynhausen ist ein international renommierter Kurort mit 49.000 Einwohnern, der jährlich mehr als 121.000 Kurgäste und Urlauber empfängt.

Die Stadt beheimatet das Herz- und Diabeteszentrum, welches mit Abstand das größte Herztransplantationszentrum in Europa ist. Durch die Kooperation mit der Ruhruniversität Bochum hat Bad Oeynhausen den Status einer Universitätsstadt. Zahlreiche weitere Fachkliniken mit teils überregionaler Bedeutung befinden sich in der Kurstadt.

Weiterhin zeichnet sich die Stadt als Naherholungsgebiet mit unzähligen Sportmöglichkeiten und kulturellen Highlights wie das „Theater im Park“, die „Balitherme“ und das Variete „GOP“ aus.

**Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt**

## Sonstige Angaben

**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: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37, 32423 Minden

Tel.: +49 571 - 94 19 288 0

E-Mail: [minden@von-poll.com](mailto:minden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)