

## EXPOSÉ

# Außergewöhnliche Erdgeschosswohnung mit großem Grundstück in ehemaligem Bauernhaus



## ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung  
Adresse: 32549 Bad Oeynhausen  
Baujahr: 1913  
Zimmerzahl: 7  
Wohnfläche (ca.): 177 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 40 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 3.132 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 1  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 159.500,-**

- > Erdgeschosswohnung
- > Bad Oeynhausen
- > 7 Zimmer

- > 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: FMI-135-26



## Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	32549 Bad Oeynhausen
Baujahr	1913
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	177 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	3.132 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	159.500,- €
Anzahl Etagen	1
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	4
Freiplatz	Anzahl 3
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	249,43 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2036-06-16
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	H
Energieausweis Baujahr	1913
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	teilweise
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Kamin	ja
Befuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig

## Objektbeschreibung:

Inmitten der reizvollen, naturnahen Umgebung von Volmerdingsen erwartet Sie eine außergewöhnliche Eigentumswohnung mit besonderem

Charme. Sie befindet sich in einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude aus dem Jahr 1913, das mit insgesamt nur drei Wohneinheiten ein ruhiges und exklusives Wohnumfeld bietet. Historischer Charakter, großzügige Platzverhältnisse und die idyllische Lage verbinden sich hier zu einem Wohnangebot mit Seltenheitswert.

Die zum Verkauf stehende Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> und bietet ein großzügiges Raumkonzept mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als komfortables Zuhause für die Familie, repräsentativer Lebensmittelpunkt für Paare mit gehobenen Platzansprüchen oder als Wohnsitz für Menschen, die das Wohnen auf einer Ebene schätzen - diese Wohnung bietet den passenden Rahmen für unterschiedlichste Lebenskonzepte.

Das insgesamt 6.923 m<sup>2</sup> große Grundstück unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie. Der Wohnung ist ein ca. 3.132 m<sup>2</sup> großer Grundstücksanteil zugeordnet und eröffnet ein außergewöhnliches Maß an Freiraum inmitten der Natur. Hier genießen Sie Ruhe, Weitblick und die besondere Atmosphäre eines gewachsenen ländlichen Umfeldes - ein Rückzugsort mit hoher Lebensqualität.

Die überschaubare Eigentümergemeinschaft mit lediglich drei Wohneinheiten sorgt für ein angenehmes und privates Wohngefühl. Ein Carport gehört ebenfalls zu dieser Wohnung und rundet das attraktive Gesamtangebot ab.

Diese Immobilie überzeugt nicht allein durch ihre Größe, sondern vor allem durch ihre Ausstrahlung. Sie vereint den Charme eines historischen Gebäudes mit den Vorzügen großzügigen Wohnens und bietet eine seltene Gelegenheit für Menschen, die das Besondere suchen.

Wer das Besondere sucht, findet hier weit mehr als eine Eigentumswohnung: einen Ort mit Geschichte, Großzügigkeit und einer Lebensqualität, die heute nur noch selten zu finden ist!

## Ausstattung:

### Ausstattung

Die Wohnung überzeugen mit einer durchdachten und komfortablen Ausstattung, die sowohl Wohnqualität als auch Funktionalität in den Mittelpunkt stellt.

Ein gemütlicher Kamin im Eingangsbereich sowie zusätzlich im Wohnbereich sorgt besonders in der kühleren Jahreszeit für eine angenehme Atmosphäre und lädt zu entspannten Stunden in den eigenen vier Wänden ein.

Die großzügige Terrasse erweitert den Wohnraum ins Freie und bieten ideale Voraussetzungen für gesellige Abende, entspannte Sonnenstunden oder gemütliche Frühstücksmomente.

- > Erdgeschosswohnung
- > Bad Oeynhausen
- > 7 Zimmer

- > 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: FMI-135-26



Für zusätzlichen Komfort steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, das den Alltag erleichtert und Besucher willkommen heißt.

Ein Carport-Stellplatz schützt Ihr Fahrzeug zuverlässig vor Witterungseinflüssen und rundet das attraktive Angebot ab.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie auf einem modernen Stand: Eine hochwertige und effiziente Viessmann-Heizungsanlage sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung und unterstützt ein angenehmes Wohnklima.

Die gelungene Kombination aus wohnlichen Details, praktischen Ausstattungsmerkmalen und moderner Haustechnik macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

## Lagebeschreibung:

### Lagebeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im beliebten Bad Oeynhausener Stadtteil Volmerdingsen.

Die Wohnlage zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Umgebung und den hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Die Straße selbst ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Tempo-30-Regelung und bietet somit ein angenehmes Wohnumfeld.

Volmerdingsen zählt zu den gefragten Wohnlagen im Norden von Bad Oeynhausen und verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Kindergärten, Schulen sowie medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise in wenigen Minuten erreichbar. Auch eine Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe und gewährleistet eine gute Anbindung an das Stadtzentrum von Bad Oeynhausen sowie die umliegenden Ortsteile.

Die landschaftlich reizvolle Umgebung am Fuße des Wiehengebirges bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und Freizeitaktivitäten im Grünen. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der guten Erreichbarkeit der Innenstadt von Bad Oeynhausen mit ihrem vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangebot. Die überregionalen Verkehrsachsen, insbesondere die Autobahnen A2 und A30, ermöglichen zudem eine schnelle Anbindung an die Städte Minden, Herford, Bielefeld und Hannover.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung - ideale Voraussetzungen für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

## Sonstiges:

Die Fotos sind mit künstlicher Intelligenz (KI) bearbeitet, bilden aber Struktur und Größe der Räume realistisch wieder. Unbearbeitete Fotos können gerne zur Verfügung gestellt werden.

Das vorliegende Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben zum Objekt sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen vom Verkäufer und dienen ersten Informationen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

## Objektbilder:



Ansicht v. vorne



Esszimmer

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bad Oeynhausen
- > 7 Zimmer

- > 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: FMI-135-26



Terrasse



Wohnzimmer



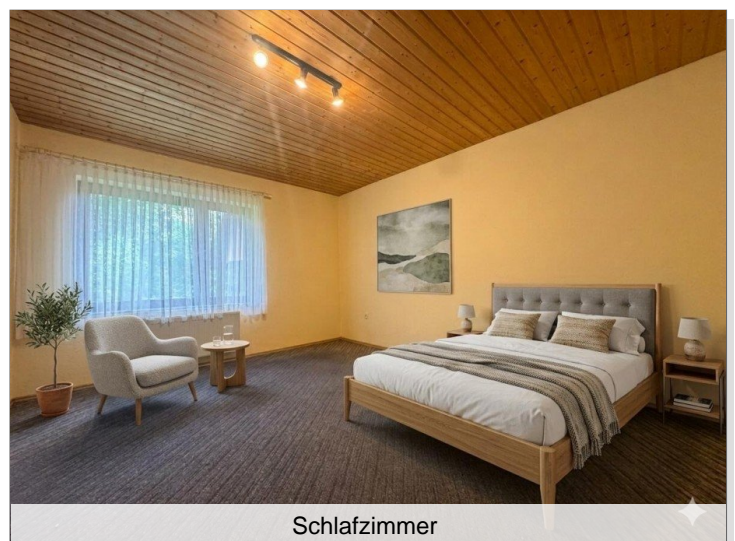
Bad



Wohnzimmer / Schlafzimmer



Küche



Schlafzimmer

# Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bad Oeynhausen
- > 7 Zimmer

- > 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: FMI-135-26



Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen

