

EXPOSÉ

Außergewöhnliche Wohnperspektiven in ehemaligem Bauernhaus von 1913



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung
Adresse: 32549 Bad Oeynhausen
Baujahr: 1913
Zimmerzahl: 11
Wohnfläche (ca.): 278 m²
Nutzfläche (ca.): 40 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja
Anzahl Stellplätze: 4

Kaufpreis
€ 249.500,-

> Erdgeschosswohnung
> Bad Oeynhausen
> 11 Zimmer

> 278 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FMI-132-26



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	32549 Bad Oeynhausen
Baujahr	1913
Zimmerzahl	11
Wohnfläche (ca.)	278 m ²
Nutzfläche (ca.)	40 m ²
Kaufpreis	249.500,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Anzahl Stellplätze	4
Freiplatz	Anzahl 3
Carport	Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Endenergiebedarf	249,43 kWh / (m ² *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	4
Badezimmer	2
WC	1
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Ausstattung	STANDARD
Gäste-WC	ja
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig

Objektbeschreibung:

In ruhiger, naturnaher Lage von Volmerdingsen präsentiert sich dieses besondere Wohnensemble in einem ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude aus dem Jahr 1913. Die Immobilie vereint großzügiges Wohnen, flexible Nutzungsmöglichkeiten und den Charme einer

ländlichen Wohnlage auf einem 6923 m² großem Grundstück wo rund 4730 m² Grundstück den Wohnungen zugeordnet sind.

Zum Verkauf stehen zwei Eigentumswohnungen innerhalb eines Gebäudes mit insgesamt nur drei Wohneinheiten. Gemeinsam bieten die Einheiten eine Wohnfläche von ca. 277 m² und eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten - sei es für Mehrgenerationenwohnen, die Kombination von Eigennutzung und Vermietung oder als langfristige Kapitalanlage.

Die Hauptwohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss und bietet mit ca. 177 m² Wohnfläche großzügige Raumverhältnisse für Familien oder Paare mit erhöhtem Platzbedarf und kann sofort bezogen werden. Ein Carport ist dieser Einheit zugeordnet.

Die zweite Wohnung verfügt über ca. 100 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen und ist derzeit vermietet. Die laufenden Mieteinnahmen bieten eine attraktive Ergänzung zur Eigennutzung und können einen wertvollen Beitrag zur Finanzierung leisten.

Besonders interessant ist die historische Verbindung beider Wohnungen. Die ursprünglich vorhandene Verbindungstür wurde im Zuge der separaten Nutzung verschlossen, sodass grundsätzlich die Möglichkeit besteht, die Einheiten künftig wieder enger miteinander zu verbinden oder die bestehende Aufteilung dauerhaft beizubehalten.

Die Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, die Wohnen und Vermieten kombinieren möchten, für mehrere Generationen unter einem Dach oder für Käufer, die ein außergewöhnliches Wohnkonzept mit Entwicklungspotenzial suchen.

Ein Angebot für Menschen, die nicht einfach eine Eigentumswohnung erwerben möchten, sondern ein Stück ländlichen Lebensraums mit vielfältigen Perspektiven.

Ausstattung:

Ausstattung

Die Wohnungen 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 großzügigen Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten ideale Voraussetzungen für gesellige Abende, entspannte Sonnenstunden oder gemütliche Frühstücksmomente.

- > Erdgeschosswohnung
- > Bad Oeynhausen
- > 11 Zimmer

- > 278 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FMI-132-26



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 Wulferdingsen.

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.

Wulferdingsen 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.

Auf Fotos der vermieteten Wohnung haben wir mit Rücksicht auf die Mieter verzichtet, die Wohnung kann jedoch jederzeit besichtigt 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:



Diele



Esszimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bad Oeynhausen
- > 11 Zimmer

- > 278 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FMI-132-26



Terrasse



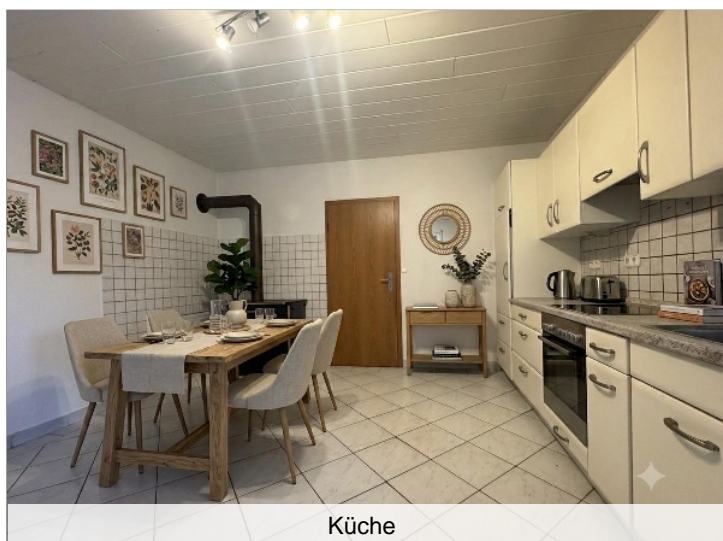
Wohnzimmer



Bad



Schlafzimmer



Küche



Kinderzimmer

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Bad Oeynhausen
- > 11 Zimmer

- > 278 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: FMI-132-26



Wohn-/Esszimmer mit Kaminofen

