

## EXPOSÉ

### Ein Zuhause zum Ankommen - Wohnen in ruhiger Bestlage mit besonderem Charakter!



#### ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus  
Adresse: 32547 Bad Oeynhausen  
Baujahr: 1980  
Zimmerzahl: 8  
Wohnfläche (ca.): 310 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche (ca.): 40 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche (ca.): 960 m<sup>2</sup>  
Anzahl Etagen: 3  
Terrasse: ja

**Kaufpreis**  
**€ 695.500,-**

- > Einfamilienhaus
- > Bad Oeynhausen
- > 8 Zimmer

- > 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 160266281



## Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	32547 Bad Oeynhausen
Baujahr	1980
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	310 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (ca.)	40 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	960 m <sup>2</sup>
Kaufpreis	695.500,- €
Anzahl Etagen	3
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Stellplatzarten	Garage, Freiplatz
Freiplatz	Anzahl 2
Garage	Anzahl 2
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	125 kWh / (m <sup>2</sup> *a)
Energieausweis gültig bis	2026-12-30
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1980
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	3
Kamin	ja
Befeuerung	Gas
Gäste-WC	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	Nach Absprache
Provision für Käufer	Provisionsfrei für Kaufenden
Provisionshinweis	Provisionsfrei für den Käufer

> Einfamilienhaus  
> Bad Oeynhausen  
> 8 Zimmer

> 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche  
> Objektnummer: 160266281



## Objektbeschreibung:

Schon im ersten Gespräch mit dem Eigentümer war klar: Diese Immobilie ist alles - nur nicht gewöhnlich.

Bereits auf der Anfahrt spürt man, wie der Alltag leiser wird. Die ruhige Lage an einer Sackgasse, umgeben von viel Grün und wenigen Nachbarn, schafft sofort eine besondere Atmosphäre.

Vor Ort bestätigt sich dieses Gefühl. Herzlich empfangen, öffnet sich ein Zuhause, das man nicht einfach besichtigt - sondern erlebt!

Natur, Ruhe und ein Hauch von Luxus

Ein erster Kaffee auf der geschützten Terrasse genügt, um zu verstehen, was diese Immobilie ausmacht: absolute Privatsphäre, umgeben von Natur. Vogelgezwitscher, ein sanft plätschernder Bach und mit etwas Glück sogar Wildtiere in unmittelbarer Nähe - hier wohnt echte Lebensqualität!

Großzügigkeit auf drei Ebenen:

Auf rund 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfaltet sich ein durchdachtes Raumkonzept mit vielen Highlights:

Obergeschoss:

Separate Wohneinheit mit eigenem Eingang - ideal für Familie, Gäste oder als Mehrgenerationenhaushalt.  
Alle Zimmer mit Zugang zur Terrasse, ergänzt durch ein hochwertiges Badezimmer.

Erdgeschoss:

Offenes Wohnen auf höchstem Niveau. Die Küche geht fließend in den Essbereich über. Das absolute Highlight: ein abgesenkter Wohnbereich mit direktem Blick auf den Kamin - architektonisch außergewöhnlich unglaublich gemütlich und zudem wahlweise Zugang zur Terrasse oder Balkon!

Untergeschoss:

Mehr als nur ein Keller: Schlafzimmer, modernes Bad sowie ein flexibel nutzbarer Raum für Hobby oder Homeoffice. Zusätzlich direkter Zugang zur massiven Garage.

Durchdacht bis ins Detail:

- \* Versteckter Hauswirtschaftsraum für maximale Ordnung.
- \* Separater Kühlraum um Lebensmittel lange lagern zu können.
- \* Begehrter Kleiderschrank

- \* Großzügige Außenflächen mit Balkon und Terrasse
- \* Perfekte Kombination aus Offenheit und Rückzugsmöglichkeiten

## Ausstattung:

Dieses exquisite Objekt besticht durch seine hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumgestaltung. Die Natursteinböden verleihen den Räumen nicht nur einen eleganten Look, sondern sind auch pflegeleicht und langlebig! Eine Kältekammer sorgt für optimale Lagerbedingungen und ergänzt die funktionale Küche, die mit maßgefertigten Einbauten ausgestattet ist.

Besonders hervorzuheben sind die Emporen in den Kinderzimmern, die zusätzlichen Raum bieten und kreative Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen.

Die Isolierverglasung gewährleistet eine hervorragende Energieeffizienz und trägt zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Das Haus ist in massiver Bauweise errichtet, was nicht nur Stabilität, sondern auch eine hohe Schall- und Wärmedämmung garantiert. Die Dachdämmung sorgt zusätzlich für einen niedrigen Energieverbrauch und ein behagliches Wohngefühl.

Ein begehrter Kleiderschrank bietet viel Stauraum und sorgt für Ordnung im Schlafzimmer. Der Kamin im Wohnbereich schafft eine gemütliche Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein.

Abgerundet wird das Angebot durch einen einladenden Balkon und eine großzügige Terrasse, die ideale Rückzugsorte im Freien darstellen und Platz für gesellige Zusammenkünfte bieten.

## Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Bad Oeynhausen, Ortsteil Oberbecksen. Diese Lage bietet eine gelungene Kombination aus urbanem Leben und naturnaher Erholung unweit der Weser und dem Wiehengebirge!

Umgebung und Nahversorgung:

In unmittelbarer Nähe zur Immobilie finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter fußläufig ein Bäcker, mehrere Supermärkte eine Tankstelle und (Tier)ärztlicher Versorgung neben dem Krankenhaus, die innerhalb von 1 bis 3 Kilometern erreichbar sind. Auch Restaurants und Cafés sind in der Umgebung vorhanden und laden zu geselligen Stunden ein.

Kindergarten, Schule, Spielplatz.

Kindergarten wie auch Grundschule befinden sich in unmittelbarer Nähe ohne dass ihre Kinder eine Hauptverkehrsstraße überqueren müssen. Das Schulzentrum Süd ist nur ca. 2 Kilometer entfernt und bequem zu

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Oeynhausen
- > 8 Zimmer

- > 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 160266281



Fuß, mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Zudem gibt es fußläufig einen Spielplatz sowie zwei Biobauernhöfe.

## Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an die Autobahnen A30 und A2 ist hervorragend. Die A30 in Richtung Osnabrück, wie auch die A2, Richtung Hannover / Dortmund, sind in etwa in 2 Minuten mit dem Auto erreichbar. Diese Anbindung ermöglicht eine schnelle Verbindung zu benachbarten Städten und Regionen, was insbesondere für Pendler von Vorteil ist.

## Stadtzentrum und Kurpark:

Die Innenstadt von Bad Oeynhausen, die zahlreiche Geschäfte, Dienstleistungen und kulturelle Angebote beherbergt, ist ebenfalls nur etwa 3 Kilometer entfernt und bequem mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Der angrenzende Kurpark, bekannt für seine weitläufigen Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten, ist in etwa in 5 Minuten erreichbar und bietet einen idealen Ort für Spaziergänge und Erholung und bietet mit dem GOP, der Diskothek Adiamo und der Bali Therme ausreichend Abwechslung.

## Sonstiges:

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.

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins übersenden Sie uns bitte unbedingt folgende Informationen, bevorzugt per E-Mail:

- kompletter Name
- Anschrift
- E-Mail Adresse, Telefon - und /oder Mobilfunk.
- Was ist Ihre berufliche Tätigkeit?
- Warum möchten Sie dieses Objekt erwerben?
- Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?
- Wann möchten Sie umziehen?

Um das Interesse des Eigentümers zu wahren, ist vor einer Besichtigung ist eine Finanzierungsbestätigung zwingend vorzulegen! Gerne sind wir auch bei der richtigen Finanzierung behilflich und unterbreiten ihnen unverbindlich ein Angebot.

## Objektbilder:



Wohnzimmer Erdgeschoss



Küche mit Zugang zur Terrasse



Schlafzimmer Erdgeschoss

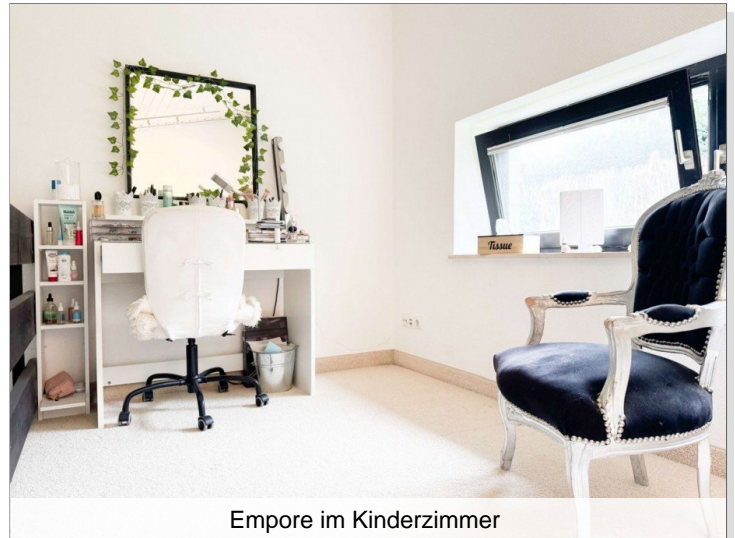
# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Oeynhausen
- > 8 Zimmer

- > 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 160266281



Badezimmer Erdgeschoss mit ...



Empore im Kinderzimmer



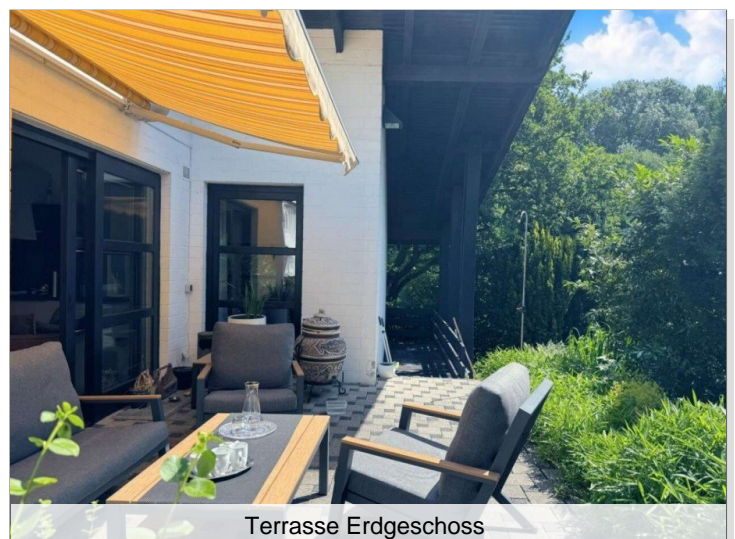
Küche mit Blick von der Terrasse



Kinderzimmer Obergeschoss m...



Ein weiteres Kinderzimmer O...



Terrasse Erdgeschoss

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Oeynhausen
- > 8 Zimmer

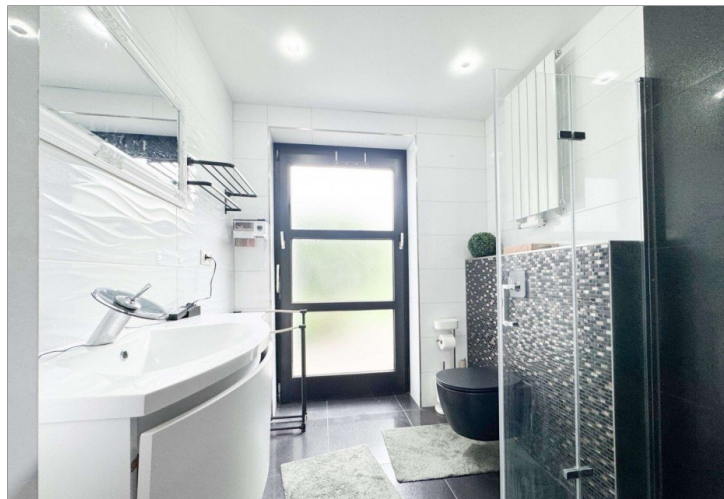
- > 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 160266281



Badezimmer Kellergeschoss



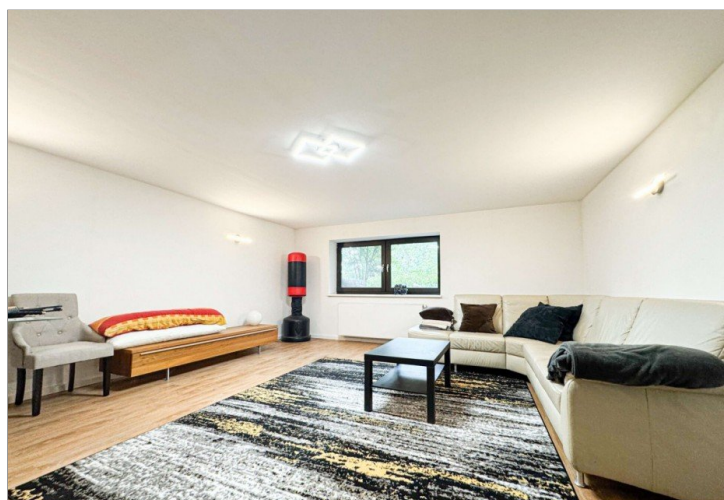
Terrasse Obergeschoss



Badezimmer Obergeschoss



Schlafzimmer Kellergeschoss



Wohnzimmer / Hobbyraum Kell...



Blick von Westen

# Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Bad Oeynhausen
- > 8 Zimmer

- > 310 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- > Objektnummer: 160266281



