#fragMatthias
Wenn es um Immobilien geht

EXPOSÉ

Erstbezug mit Blick ins Grüne - Energieeffiziente 57 m² Wohnung in zentraler Lage.

ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 32549 Bad Oeynhausen
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 57 m²
Nebenkosten (ca.): 142,50 €
Warmmiete (ca.): 826,50 €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 2
Balkon: ja

Kaltmiete € 684,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

#fragMatthias Immobilien
Eidinghausener Str. 24 - 32549 Bad Oeynhausen - Tel.: 0163 4031 401
kompetenz@fragmatthias.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Oeynhausen
> 2 Zimmer
> 57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FMI-147-26

Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	32549 Bad Oeynhausen, Eidinghausener Str. 40
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	57 m²
Kaltmiete	684,- €
Nebenkosten (ca.)	142,50 €
Warmmiete (ca.)	826,50 €
Etage	2
Anzahl Etagen	2
Balkon	ja
Anzahl Stellplätze	1
Freiplatz	Anzahl 1
Wesentlicher Energieträger	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2026
Unterkellert	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Befeuerung	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Ausstattung	STANDARD
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	Erstbezug

Objektbeschreibung:

Schreiben

Exklusive 57 m² Wohnung mit Balkon - Erstbezug in zentraler Lage von Bad Oeynhausen.

Diese attraktive Wohnung mit ca. 57 m² Wohnfläche vereint den Blick ins Grüne, eine zentrale Lage und einen eigenen Stellplatz. Sie eignet sich ideal für alle, die Wert auf ein modernes Wohnambiente, eine gute Verkehrsanbindung und ein angenehmes Wohnumfeld legen.

Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer darunter ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich, der viel Raum für individuelle Einrichtungsideen und gemütliche Stunden und ein Zugang zum Balkon bietet.

Da es sich um einen Erstbezug handelt, erwartet Sie eine Wohnung, die Sie von Anfang an nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten können. Je nach Abstimmung besteht gegebenenfalls die Möglichkeit, die Bodenbeläge selbst auszuwählen und so Ihrem neuen Zuhause eine ganz persönliche Note zu verleihen.

Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum, die Möglichkeit Waschmaschine und Trockner unterzubringen und ergänzt dadurch das attraktive Wohnangebot.

Auch die Lage überzeugt: Die Innenstadt von Bad Oeynhausen ist gut erreichbar. Darüber hinaus profitieren Sie von einer günstigen Verkehrsanbindung an die Autobahnen A30 und A2, wodurch auch Pendler von diesem Standort profitieren.

Die Highlights auf einen Blick:

- Ca. 57 m² Wohnfläche
- Erstbezug
- Zwei Zimmer darunter ein großzügiger Wohn- und Essbereich
- Großer Balkon
- Gegebenenfalls individuelle Auswahl der Bodenbeläge möglich
- Eigener Kellerraum
- Zentrale Lage in Bad Oeynhausen
- Gute Anbindung an die Innenstadt sowie an die Autobahnen A30 und A2

Wenn Sie großzügiges Wohnen mit Balkon und einer verkehrsgünstigen Lage verbinden möchten, bietet Ihnen diese Wohnung eine hervorragende Gelegenheit. Lassen Sie sich von den Möglichkeiten dieses besonderen Erstbezugs überzeugen!

Ausstattung:

Die Wohnung wird im Erstbezug angeboten und verfügt somit über eine neue, moderne Ausstattung. Individuelle Wünsche können nach Absprache gegebenenfalls noch berücksichtigt werden, insbesondere hinsichtlich der Bodenbeläge. Die Gestaltung der Wände, insbesondere das Tapezieren, sollte vom zukünftigen Mieter übernommen werden.

Lagebeschreibung:

Die Immobilie befindet sich in Bad Oeynhausen-Eidinghausen und profitiert von einer gut ausgebauten Infrastruktur, die den Alltag komfortabel gestaltet. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung und Einrichtungen für Familien sind im näheren Umfeld vorhanden und teilweise bequem zu Fuß erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten, darunter der WEZ-Supermarkt mit Getränkemarkt, in der näheren Umgebung zur Verfügung. Eine Bäckerei ergänzt das Angebot für frische Backwaren.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

#fragMatthias Immobilien
Eidinghausener Str. 24 - 32549 Bad Oeynhausen - Tel.: 0163 4031 401
kompetenz@fragmatthias.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Oeynhausen
> 2 Zimmer
> 57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FMI-147-26

Auch gastronomische Angebote und kleinere Geschäfte sorgen für eine gute Versorgung vor Ort.

Ärzte und Gesundheitsversorgung

Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen und weitere Gesundheitseinrichtungen im Ortsteil und fußläufig gut abgedeckt. Eine Apotheke befindet sich ebenfalls in der näheren Umgebung. Ergänzend stehen in Bad Oeynhausen weitere Facharztpraxen und medizinische Einrichtungen zur Verfügung.

Schulen und Kindergärten

Familien profitieren von kurzen Wegen zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Die Grundschule Eidinghausen sowie Kindertageseinrichtungen, darunter der Kindergarten Regenbogen, befinden sich im näheren Umfeld. Weitere Schulen und Betreuungsangebote sind im Stadtgebiet vorhanden.

Verkehrsanbindung

Eine Bushaltestelle befindet sich in der näheren Umgebung und ermöglicht die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

Sonstiges:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen, soweit nicht ausdrücklich anders angegeben, auf Informationen und Unterlagen des Vermieters bzw. Dritter.

Eine eigenständige Überprüfung sämtlicher Angaben, insbesondere zu Flächen, Maßen, Bauausführung und baurechtlichen Gegebenheiten, wurde durch den Makler nicht vorgenommen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der von Dritten übermittelten Angaben wird daher keine Gewähr übernommen. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Die Haftung des Maklers richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Da sich die Wohnung noch im Rohbauzustand befindet wurden die Fotos wurden mit der künstlichen Intelligenz bearbeitet, bilden aber Größe und Struktur der Räume realistisch wieder.

Alle Anfragen werden an den Vermieter weitergeleitet welcher sich zeitnah meldet.

Objektbilder:

Ansicht v. hinten KI bearbeitet

Schlafzimmer KI bearbeitet

Blick zum Balkon von der Küche KLI bearbeitet

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

#fragMatthias Immobilien
Eidinghausener Str. 24 - 32549 Bad Oeynhausen - Tel.: 0163 4031 401
kompetenz@fragmatthias.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> Bad Oeynhausen
> 2 Zimmer
> 57 m² Wohnfläche
> Objektnummer: FMI-147-26

Ansprechpartner:

Herr Matthias Schlattmeier

Telefon: 00495731940241
E-Mail: kompetenz@fragmatthias.de

Firmendaten:

#fragMatthias Immobilien
Eidinghausener Str. 24

32549 Bad Oeynhausen

Tel.: 0163 4031 401
Fax: +49 (0) 5731 302928
E-Mail: Kompetenz@fragmatthias.de
Internet: www.fragmatthias-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Matthias W. Schlattmeier

Registergericht: Amtsgericht Bad Oeynhausen
Registernummer: HRB 72276
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 41 063 815 978

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Ordnungsamt des Kreis Minden Lübbecke , Portastr. 13, 32423 Minden , Tel.: +49 (0) 571 807-0
Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO: Ordnungsamt der Stadt Minden, Portastr. 13, 32423 Minden , Tel.: +49 (0) 571 807 0

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026