

Bad Oeynhausen – Kernstadt

# Herrschaftliche Stadtvilla nahe des schönen Kurparks in Bad Oeynhausen

Objektnummer: 24231021

360°-Rundgang



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

KAUFPREIS: 599.000 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	599.000 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

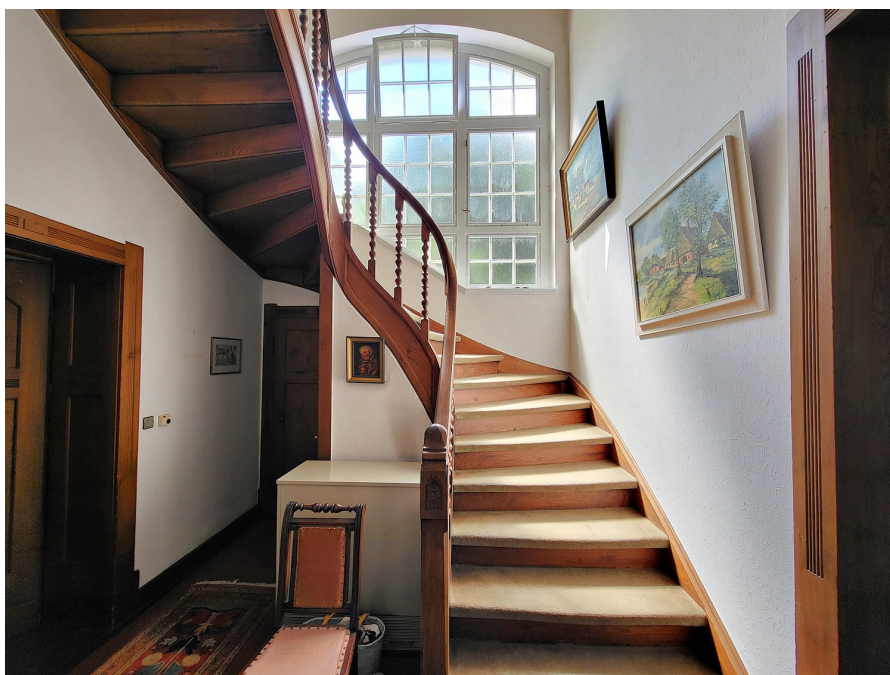
## Die Immobilie





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



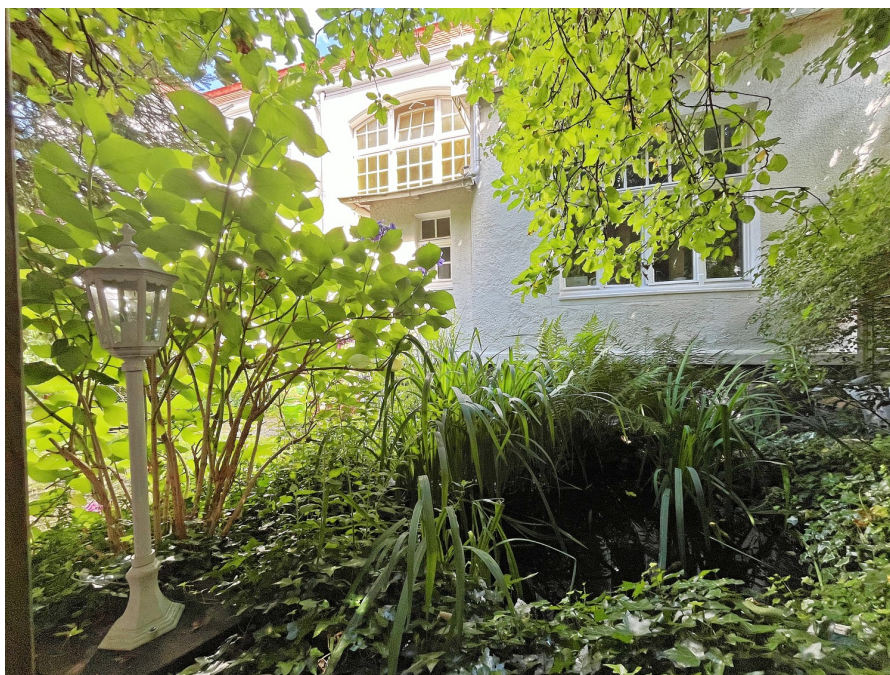
Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24231021 - 32545 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## Ein erster Eindruck

Wohnen wie im Märchen - im Herzen des schönen Kurortes Bad Oeynhausen! Diese stilvolle und repräsentative Stadtvilla erfüllt Ihnen genau diesen Wunsch. Dank des geschweiften Giebels, dem Mansardendach und besonderem Türmchenbau präsentiert sich besonders die Außenansicht der Immobilie in barockem Charme. Im Inneren vereint Sie diesen mit Jugendstilelementen. So spürt man bereits beim Eintreten den besonderen Flair des Hauses, den die Rundbogenarchitektur nochmals unterstreicht. Herrschaftliche Räume mit imposanten Fluren, charakteristischen Schiebetüren und dekorativen Holzverzierungen sorgen für ein repräsentatives Auftreten der gesamten Immobilie. Ca. im Jahre 1907 für einen Arzt erbaut, wurde die aufwendige und imposante Villa in den letzten Jahrzehnten als Praxis und Wohnhaus genutzt. Aufgrund der guten Lage, unweit des Kurparks, und der Aufteilung ist die zweigeschossige, denkmalgeschützte Villa auch weiterhin ideal als Wohnsitz mit beispielsweise Kanzlei bzw. Praxis geeignet. Über 2 Etagen stehen Ihnen ca. 337 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Da das Dachgeschoss ausgebaut wurde und das Haus voll unterkellert ist, haben Sie zusätzlich zu der beachtlichen Wohnfläche noch ca. 300 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Erdgeschoss sorgt der ab der Eingangsdiele getrennte Eingang, in die Wohn-, bzw. Praxisräume, für Privatsphäre. Der imposante Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer und Austritt auf die blickgeschützte, herrlich eingewachsene Terrasse bildet zweifelsohne hier das Highlight. Ins Obergeschoss führt Sie eine stattliche, gewundene Holzterrasse. Von hier aus betritt man eine Galerie die einerseits auf die sonnige Dachterrasse sowie in den Wohnbereich des Obergeschosses führt. Auch hier sorgt alleine die Größe des Flures und Anordnung der insgesamt 5 Räume für ein großzügiges Wohngefühl. Der charmante Gewölbekeller mit diversen Kellerräumen, einer Sauna und einem, im maritimen Stil gehaltenen, Partykeller sowie das große, ausgebaute Dachgeschoss unterstreichen das immense Platzangebot der Immobilie nochmal. Diese einzigartige Immobilie ist ein echtes Juwel. Ein Haus mit diesem Flair ist heute selten geworden. Das gesamte Anwesen befindet sich in einem gepflegten und gut erhaltenen Zustand und kann nach Absprache bezogen werden. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie. Gerne stellen wir Ihnen auch eine virtuelle Besichtigung zur Verfügung. 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 Minden  
E-Mail: [minden@von-poll.com](mailto:minden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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