Bad Oeynhausen – Kernstadt

Exklusive Villa für höchste Ansprüche in Bestlage von Bad Oeynhausen

Objektnummer: 25231007



KAUFPREIS: 2.290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 516 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 4605 m^2

Objektnummer: 25231007 - 32547 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: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25231007
Wohnfläche	ca. 516 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	2010
Stellplatz	7 x Freiplatz, 4 x Garage

Kaufpreis	2.290.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 178 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Energieausweis gültig bis	11.10.2030
Befeuerung	Erdwärme

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	18 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Die Immobilie

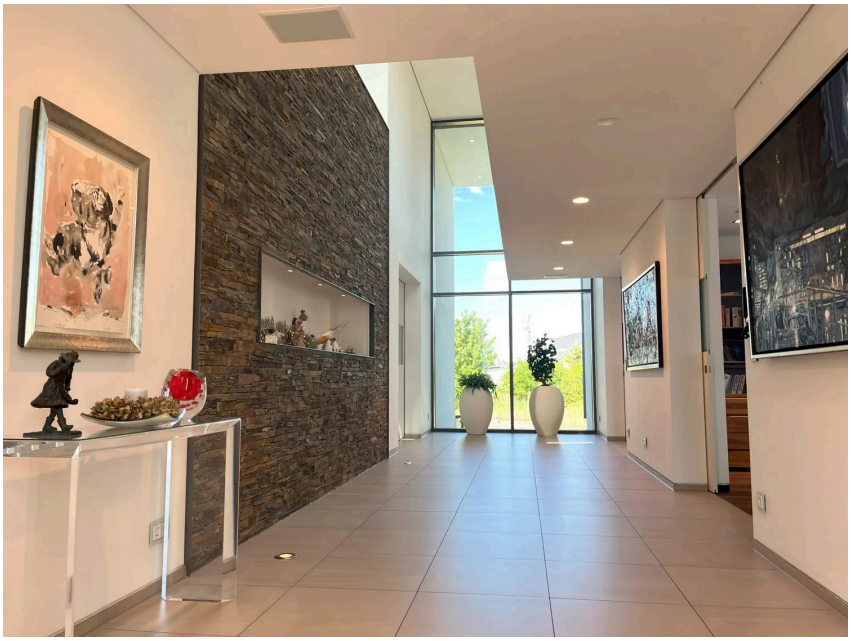




Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Ort, der wie ein verstecktes Juwel inmitten der Natur erstrahlt – eine Villa, die mit ihrer zeitlosen Eleganz und lichtdurchfluteten Räumen ein Gefühl von Geborgenheit und Freiheit vermittelt. Über eine private Zufahrt erreichbar, öffnet sich hier ein Paradies für alle, die das Besondere suchen: Raum für Träume, Entspannung und unvergessliche Momente.

Errichtet im Jahr 2010, vereint dieses Meisterwerk moderne Architektur mit einer warmen, einladenden Atmosphäre. Die großzügigen ca. 516 m² Wohnfläche auf einem weitläufigen ca. 4.605 m² großen Grundstück, bieten eine harmonische Symbiose aus Design und Natur. Das Herzstück bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit seinen großen Fensterflächen und einer offenen Gestaltung zum Verweilen einlädt. Hier verschmelzen drinnen und draußen zu einem einzigen Erlebnis: Die Terrasse, mit Wasserbecken, Wasserfällen und einem Bachlauf, lädt dazu ein, den Tag bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen, während die Sonne langsam am Horizont versinkt.

Das Haus selbst ist ein Ort der Ruhe und des Komforts. Mit Fußbodenheizung, einer effizienten Wärmepumpe und hochwertigsten Materialien wurde hier ein Raum geschaffen, der das ganze Jahr über ein angenehmes Klima bietet. Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich: zwei Schlafzimmer, eine Ankleide und ein luxuriöses Elternbad in der Mitte, das mit einer freistehenden Badewanne, Regendusche und Zugang zum Balkon zum Träumen einlädt.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich auf insgesamt 3 Etagen und bieten ausreichend Platz für individuelles Wohnen. Ein Fahrstuhl gewährleistet barrierefreien Zugang zu allen Ebenen des Hauses.

Im Untergeschoss offenbart sich ein weiteres Juwel: eine stilvolle Bodega mit Weinkellern, eine historische Jugendstilbar aus dem Jahr 1902 und eine großzügige zusätzliche Nutzfläche, die zu geselligen Abenden und besonderen Anlässen einlädt.

Der Garten ist ein echtes Naturparadies – ein parkähnliches Refugium mit Teich, Wasserfällen, Bachlauf und liebevoller Bepflanzung. Hier kann man die Seele baumeln lassen, die Natur genießen und sich vom Alltag erholen. Für noch mehr Wohlfühlmomente besteht die Möglichkeit, den Teich in einen Schwimmteich umzuwandeln.

Sicherheit und Komfort gehen hier Hand in Hand: Videoüberwachung, Fingerprint-Zugang und eine zentrale Steuerung für Licht, Wasser und Außenanlagen sorgen für ein sorgenfreies Wohnen. Die elegante Küche von SieMatic, ausgestattet mit Geräten

von Gaggenau, Miele und Siemens, ist ein Traum für jeden Kochliebhaber und lädt zu kulinarischen Kreationen ein.

Dieses Zuhause verbindet Luxus, Technik und Natur auf eine einzigartige Weise.
Es ist mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort, an dem Träume Wirklichkeit werden, ein Refugium für alle, die das Besondere schätzen. Hier fehlt es an nichts!

Lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Ambiente dieser einmaligen Immobilie bezaubern!

Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Ausstattung und Details

- Villenanwesen mit Park- und Feuchtbiotop/Teichanlage (ausbaufähig zum Schwimmteich) und Bachlauf, Wasserbecken und 2 Wasserfällen
- Zuwegung über Privatstraße (2 Anlieger)
- automatische Toranlage
- Niedrigenergiehaus
- Erdwärme, Wärmepumpe, Solarmodule, Lüftung mit Wärmerückgewinnung und Luftbefeuchtung
- Einbruchsicherung mit Videoüberwachung, Flutbeleuchtung und Zugangssicherung, Fingerprintidentifizierung
- eloxierte Aluminium Tür-/Fensteranlagen mit 4-fach-Sicherheits-Verglasung
- elektrische Jalousien an allen Fenstern
- Bus-System mit zentraler Programmierung
- Fahrstuhl (8 Personen)
- Stereobeschallung in allen Räumen sowie im Terrassen- und Gartenbereich
- separater Schlaftrakt im OG 2 Schlafräume, jeweils mit Ankleidebereich
- Elternbad/Bad en suite mit Regendusche, freistehender Badewanne und Zugang zum Balkon
- große SieMatic Küche mit allen Einbaugeräten von Gaggenau, SieMatic, Miele und Siemens
- alle Räume mit großen 2-flügeligen und selbstschließenden Schiebetüren ausgestattet
- 2 Innenkamine, 1x Holz, 1x Gas
- in allen Räumen entweder Parkettböden (kanadischer Rotahorn) oder Travertin
- hochwertige Einbaumöbel
- Vollkeller
- 2 klimatisierte Weinkeller, Bodega mit Jugendstilbar (1902) und Terrasse
- automatische Gartenbewässerung
- Grundwasserreservoir (2× 40.000 l)
- Pavillon mit Sommerküche und Lagerfläche
- 2 Terrassen mit Lichtkonzept
- Außenkamin
- Pergola mit Sitzplatz
- Parkanlage, Rasenmähroboter
- Doppelgarage mit 4 KFZ-Stellplätzen im Kellergeschoss
- 3 weitere KFZ-Stellplätze im Bereich des Innenhofs
- 4 KFZ-Stellplätze im Bereich vor dem Grundstück/elektrischen Tor
- Fahrrad-/Motorradstellplätze
- 2 Wallboxen für E-Aufladung
- Gartengerätehaus mit eigener Zuwegung
- Gartenhaus für Wassermanagement

Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Alles zum Standort

Diese eindrucksvolle Immobilie liegt in Bestlage der Südstadt von Bad Oeynhausen. In wenigen Minuten erreichen Sie Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie die verschiedensten Fachkliniken (Mühlenkreisklinik, HDZ, Artemed Fachklinik etc.) und den wunderschönen Kurpark.
Die Zuwegung erfolgt über eine Privatstraße mit lediglich 2 Anliegern.

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.

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.

Objektnummer: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2030.
Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Peter Hofmann

Kampstraße 37, 32423 Minden
Tel.: +49 571 - 94 19 288 0
E-Mail: minden@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com