Bad Oeynhausen – Kernstadt

# Exclusive villa for the highest demands in a prime location in Bad Oeynhausen

*Property ID: 25231007*



PURCHASE PRICE: 2.290.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 516 $m^2$ • ROOMS: 9 • LAND AREA: 4605 $m^2$

Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 25231007 |
| Living Space | ca. 516 m² |
| Rooms | 9 |
| Bedrooms | 5 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 2010 |
| Type of parking | 7 x Outdoor parking space, 4 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 2.290.000 EUR |
| House | Villa |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 178 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | Geothermal energy |
| Energy certificate valid until | 11.10.2030 |
| Power Source | Geo Thermal |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 18 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | A+ |
| Year of construction according to energy certificate | 2010 |

Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# The property





Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# The property

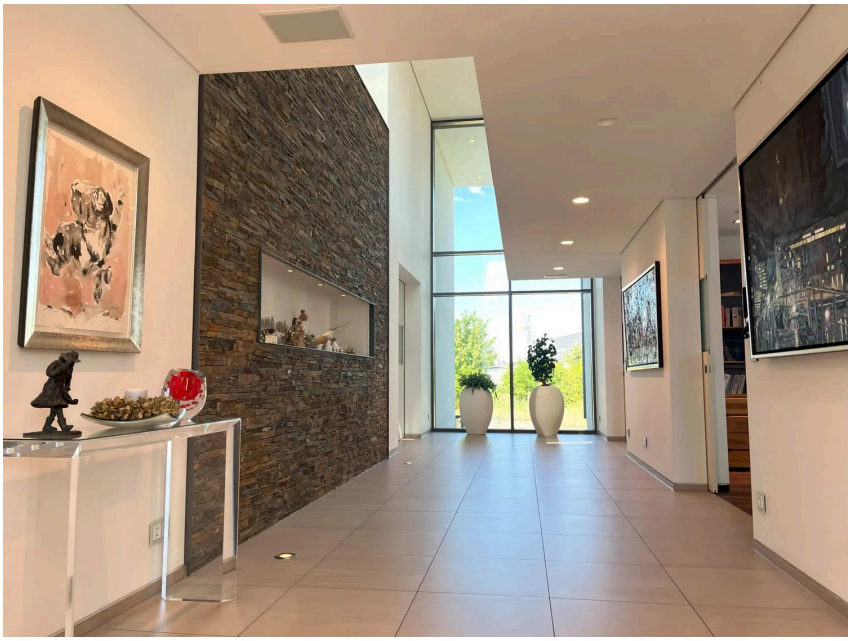




Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# The property





Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# The property





Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# The property





Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# The property





Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# The property





Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# The property





Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# The property





Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# The property





Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# The property





Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# The property





Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# A first impression

Welcome to a place that shines like a hidden jewel amidst nature – a villa whose timeless elegance and light-filled rooms convey a feeling of security and freedom. Accessible via a private driveway, this is a paradise for those seeking something special: space for dreams, relaxation, and unforgettable moments. Built in 2010, this masterpiece combines modern architecture with a warm, inviting atmosphere. The generous living space of approximately 516 m² on a sprawling plot of approximately 4,605 m² offers a harmonious symbiosis of design and nature. The heart of the home is the light-filled living and dining area, whose large windows and open layout invite you to linger. Here, indoors and outdoors merge into a single experience: The terrace, with its pools, waterfalls, and stream, invites you to end the day with a glass of wine as the sun slowly sets on the horizon. The house itself is a haven of peace and comfort. With underfloor heating, an efficient heat pump, and the highest quality materials, this home offers a comfortable climate year-round. The upper floor houses the private retreat: two bedrooms, a dressing room, and a luxurious master bathroom in the center, complete with a freestanding bathtub, rain shower, and access to a balcony – a truly enchanting space. The living area extends over three floors, providing ample room for personalized living. An elevator ensures barrier-free access to all levels of the house. The basement reveals another gem: a stylish bodega with wine cellars, a historic Art Nouveau bar dating back to 1902, and generous additional usable space, perfect for entertaining and special occasions. The garden is a true natural paradise – a park-like sanctuary with a pond, waterfalls, a stream, and beautifully landscaped plants. Here, you can unwind, enjoy nature, and escape the everyday hustle and bustle. For even more moments of relaxation, the pond can be transformed into a swimming pond. Security and comfort go hand in hand here: video surveillance, fingerprint access, and central control for lighting, water, and outdoor areas ensure carefree living. The elegant SieMatic kitchen, equipped with appliances from Gaggenau, Miele, and Siemens, is a dream for any cooking enthusiast and invites culinary creations. This home uniquely combines luxury, technology, and nature. It's more than just a house—it's a place where dreams become reality, a refuge for those who appreciate the exceptional. Nothing is lacking here! Let yourself be captivated by the extraordinary ambiance of this one-of-a-kind property!

Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# Details of amenities

- 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

Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# All about the location

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.

Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# Other information

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.

Property ID: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Peter Hofmann

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com