Bad Oeynhausen – Kernstadt

Villa exclusive répondant aux exigences les plus élevées, idéalement située à Bad Oeynhausen.

CODE DU BIEN: 25231007



PRIX D'ACHAT: 2.290.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 516 m^2 • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 4605 m^2

CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25231007
Surface habitable	ca. 516 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	3
Année de construction	2010
Place de stationnement	7 x surface libre, 4 x Garage

Prix d'achat	2.290.000 EUR
Type de bien	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 178 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Géothermie
Certification énergétiquew valable jusqu'au	11.10.2030
Source d'alimentation	Chaleur géothermique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	18 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La propriété

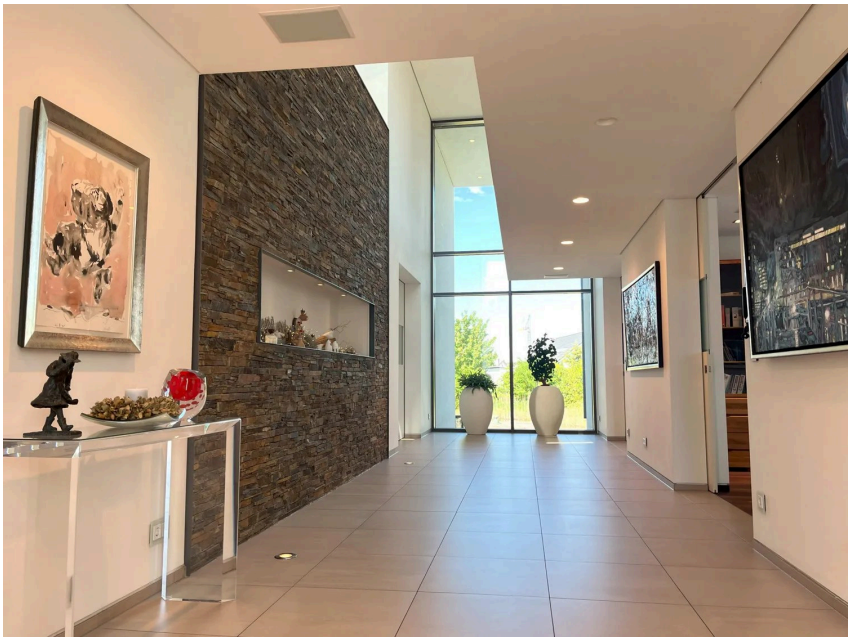




CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

La propriété





CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Une première impression

Bienvenue dans un lieu qui brille comme un joyau caché au cœur de la nature – une villa dont l'élégance intemporelle et les pièces baignées de lumière procurent un sentiment de sécurité et de liberté. Accessible par une allée privée, c'est un véritable paradis pour ceux qui recherchent un espace d'exception, propice aux rêves, à la détente et aux moments inoubliables. Construite en 2010, cette demeure d'exception allie une architecture moderne à une atmosphère chaleureuse et accueillante. La généreuse surface habitable d'environ 516 m² sur un vaste terrain d'environ 4 605 m² offre une symbiose harmonieuse entre design et nature. Le cœur de la maison est un espace de vie et salle à manger baigné de lumière, dont les grandes fenêtres et l'agencement ouvert invitent à la détente. Ici, intérieur et extérieur ne font qu'un : la terrasse, avec ses bassins, ses cascades et son ruisseau, invite à savourer un verre de vin en fin de journée, tandis que le soleil se couche doucement à l'horizon. La maison elle-même est un havre de paix et de confort. Grâce au chauffage au sol, à une pompe à chaleur performante et à des matériaux de la plus haute qualité, cette demeure offre un climat agréable en toute saison. L'étage supérieur abrite un havre de paix : deux chambres, un dressing et une luxueuse salle de bains principale centrale, dotée d'une baignoire îlot, d'une douche à effet pluie et d'un accès à un balcon – un espace véritablement enchanteur. L'espace de vie s'étend sur trois niveaux, offrant un cadre de vie personnalisé et spacieux. Un ascenseur assure un accès sans obstacle à tous les niveaux de la maison. Le sous-sol recèle un autre joyau : une élégante cave à vin, un bar Art nouveau historique datant de 1902 et un vaste espace supplémentaire, idéal pour recevoir et organiser des événements spéciaux. Le jardin est un véritable paradis naturel – un sanctuaire paysager avec un étang, des cascades, un ruisseau et une végétation luxuriante. Ici, vous pourrez vous détendre, profiter de la nature et échapper au tumulte quotidien. Pour encore plus de détente, l'étang peut être transformé en bassin de baignade. Sécurité et confort sont ici indissociables : vidéosurveillance, accès par empreinte digitale et contrôle centralisé de l'éclairage, de l'eau et des espaces extérieurs garantissent une tranquillité d'esprit absolue. L'élégante cuisine SieMatic, équipée d'appareils Gaggenau, Miele et Siemens, est un rêve pour tout passionné de cuisine et invite à la créativité culinaire. Cette maison allie avec brio luxe, technologie et nature. Plus qu'une simple habitation, c'est un lieu où les rêves deviennent réalité, un refuge pour ceux qui apprécient l'exceptionnel. Ici, rien ne manque ! Laissez-vous envoûter par l'ambiance extraordinaire de cette propriété unique en son genre !

CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Peter Hofmann

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com