

EXPOSÉ

PRIVATVERKAUF · PROVISIONSFREI

BAD OEYNHAUSEN · NÄHE KURPARK

Ihr Traumhaus zwischen *Kurpark* und *Sielpark*

Hochwertig sanierte Architekten-Stadtvilla mit Wintergarten, Sauna, Jacuzzi
und parkähnlichem Garten

ca. 210 m²

WOHNFLÄCHE

5 Zimmer

4 SCHLAFZIMMER

940 m²

GRUNDSTÜCK

895.000 €

KAUFPREIS VHB



— WILLKOMMEN ZU HAUSE

Architektur, die man *fühlt*

Eine Stadtvilla mit echtem Charakter: Licht fällt durch die Glaspypiramide bis ins runde Treppenhaus, der Wintergarten öffnet den Wohnraum zum Garten – und abends wartet der Jacuzzi unter blühenden Bäumen.

Komplett hochwertig saniert, sofort bezugsfrei und direkt vom Eigentümer – **ohne Maklerprovision.**



ca. 210 m²
WOHNFLÄCHE



940 m²
GRUNDSTÜCK



5 Zimmer
4 SCHLAFZIMMER



2 Bäder
+ GÄSTE-WC



1996 / 2023
BAUJAHR / SANIERUNG



4 Stellplätze
INKL. DOPPELCARPORT



Klasse B
52 KWH/(M²·A)



Sofort
BEZUGSFREI

KAUFPREIS VHB

895.000 €

Privatverkauf
keine Maklerprovision

Sechs Gründe, sich *zu verlieben*



01

Glaspyramide

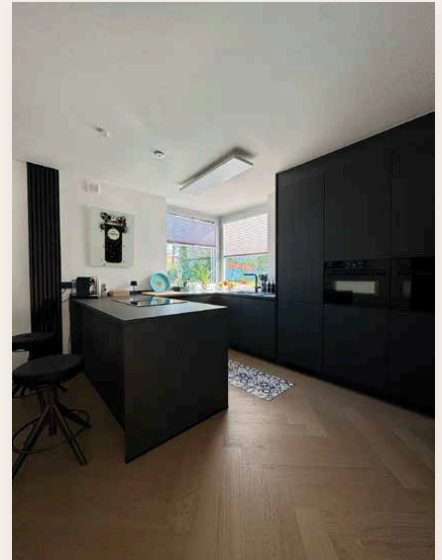
Rundes Treppenhaus, von oben mit Tageslicht durchflutet.



02

Wintergarten

Offenes Wohnen mit Design-Kamin und Blick ins Grüne.



03

Designküche

Kochinsel, schwarze Bosch-Geräte, Hauswirtschaftsraum.



04

Masterbad

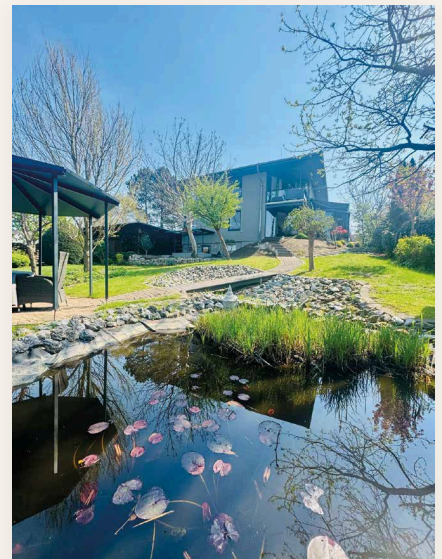
Freistehende Wanne, Walk-in-Dusche, Fußbodenheizung.



05

Wellness

Outdoor-Jacuzzi und Sauna mit Dusche im Keller.



06

Parkgarten

Alter Baumbestand, Teich, Brücke und Pavillon.



OBJEKT BESCHREIBUNG

Großzügig wohnen, *mit Liebe zum Detail*

Die 1996 massiv errichtete Stadtvilla wurde hochwertig saniert und steht auf rund 940 m² privatem Grund, erreichbar über ein eigenes Tor. Mittelpunkt ist das runde Treppenhaus unter einer Glaspypamide – ein architektonisches Highlight, das Licht bis in alle Etagen trägt.

◆ Erdgeschoss

Arbeits- bzw. Gästezimmer, Gäste-WC und eine moderne Einbauküche mit schwarzen Bosch-Geräten und angrenzendem Hauswirtschaftsraum. Daran schließt der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Wintergarten und Design-Kamin an.

◆ Obergeschoss

Drei flexibel nutzbare Zimmer, zwei Balkone, ein separates WC und ein großzügiges Masterbad mit freistehender Wanne, ebenerdiger Dusche und Fußbodenheizung. Ein Ankleidezimmer ergänzt das Schlafzimmer.

◆ Untergeschoss

Teilkeller mit Sauna und Dusche sowie weiteren Lager- und Technikflächen.

◆ Materialien & Technik

Parkett im Erdgeschoss, Teppich im Obergeschoss, Aluminiumfenster mit Sicherheitsbeschlägen, Fußbodenheizung im Wohnbereich. Gas-Brennwertheizung (2013) mit Photovoltaik und Solarthermie.

◆ Garten & Parken

Garten mit altem Baumbestand, Teich, Brücke, Pavillon und neuer Terrasse aus italienischer Keramik. Doppelcarport mit Sektionaltor und weitere Stellplätze; zusätzliches Carport und weiteres Land auf Wunsch erwerbbar.

“ Ein Haus, das Architektur, Wellness und Natur vereint – mitten in der Stadt und doch ganz privat.

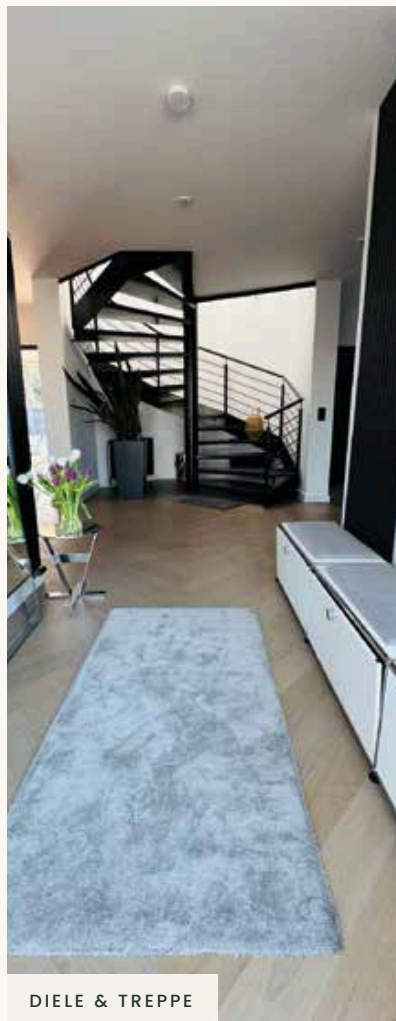


— WOHNEN & KOCHEN

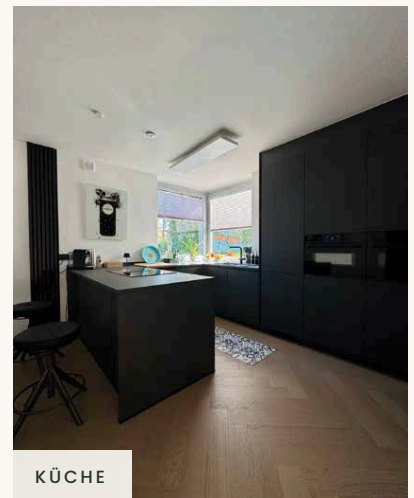
Offen, hell, *großzügig*



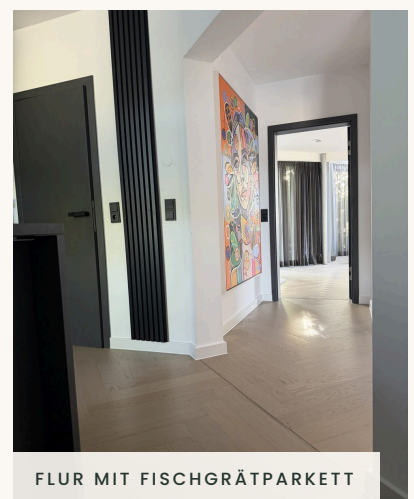
WINTERGARTEN



DIELE & TREPPE



KÜCHE



FLUR MIT FISCHGRÄTPARKETT

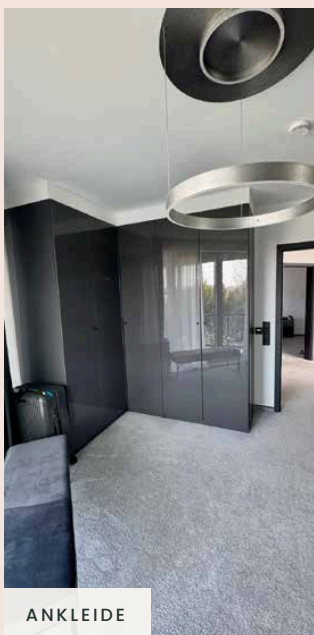


MASTERBAD

— SCHLAFEN & BADEN

Rückzugsorte zum *Ankommen*

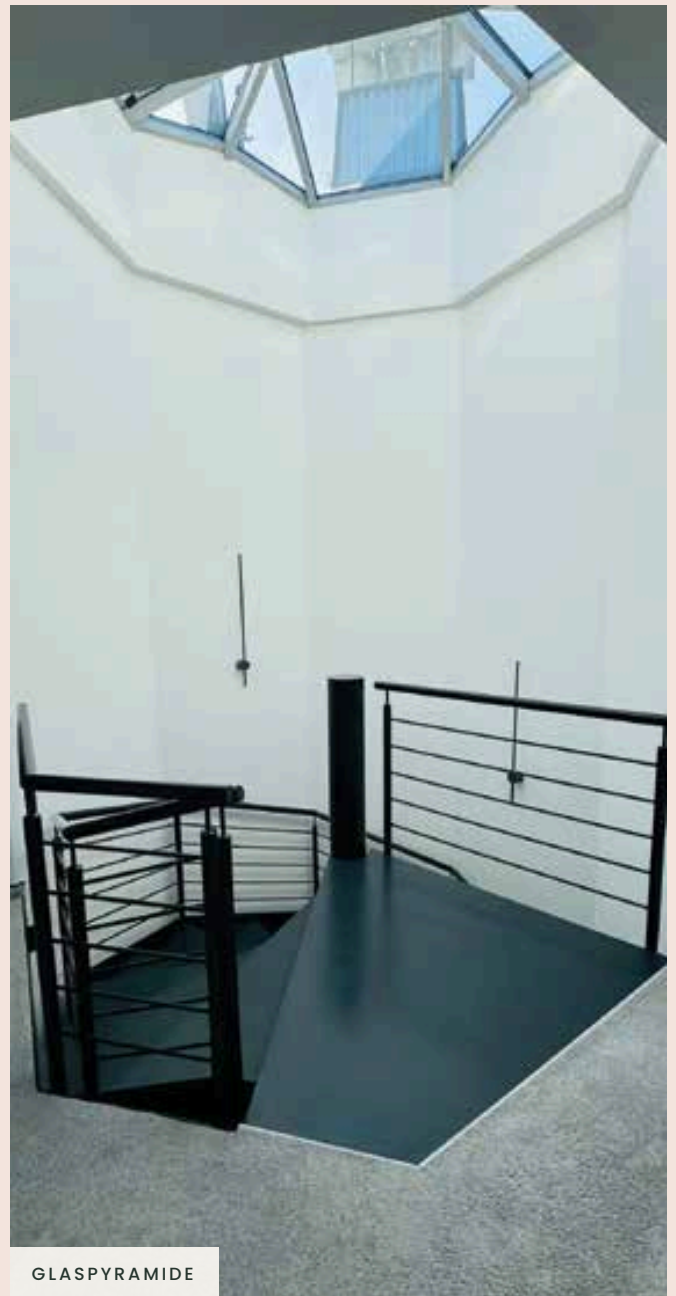
Drei Zimmer, Ankleide, zwei Balkone und ein Bad mit Spa-Charakter.



ANKLEIDE



WALK-IN-DUSCHE



GLASPYRAMIDE

Ihre private *Oase*

Alter Baumbestand, ein Teich mit Brücke, Pavillon, Terrasse aus italienischer Keramik – und ein Jacuzzi für laue Sommerabende.



Hochwertig *bis ins Detail*



Wohnen

- Komplette hochwertig sanierte Designer-Stadtvilla
- Offener Wohnbereich mit Wintergarten und Design-Kamin
- Parkett und Fliesen in Beton-Grau
- Einbauschränke in Kinder- und Ankleidezimmer
- 10 m Gardinenwand (Nattkemper & Brummel)



Küche

- Moderne Designküche mit Kochinsel
- Schwarze Bosch-Einbaugeräte
- Separater Hauswirtschafts-/Laundry-Raum
- Zahlreiche weitere Einbauschränke



Bad & Wellness

- Masterbad mit ebenerdiger Walk-in-Dusche
- Freistehende Wanne, Armaturen Steinberg Black
- Separate WCs im Erd- und Obergeschoss
- Sauna mit Dusche · Outdoor-Jacuzzi



Smart Home & Technik

- Loxone Smart-Home-Haussteuerung
- Integrierte Loxone-LED-Lichtleisten
- Gira Design-Schalter in Anthrazit
- Alarmanlage · teilweise Fußbodenheizung



Design

- Anthrazitfarbene Design-Türen, schwarze Beschläge
- Design-Paneele und -Leuchten
- Hochwertige Plissees an allen Fenstern
- Aluminiumfenster mit Sicherheitsbeschlägen



Energie & Außen

- Gas-Brennwert (2013) + Photovoltaik + Solarthermie
- Terrasse, zwei Balkone, Teich & Pavillon
- Doppelcarport mit Sektionaltor
- Insgesamt 4 Stellplätze

Ruhig wohnen, *alles fußläufig*

Das Haus liegt an einer ruhigen Privatstraße in guter Wohnlage – direkt gegenüber dem Kurpark und nur wenige Schritte vom Sielpark entfernt. Die Privatzufahrt sorgt für Ruhe, Privatsphäre und eine besonders exklusive Atmosphäre.

Bad Oeynhausen ist ein bedeutender Kurort zwischen Weserbergland und Lipper Bergland – mit renommierten Kliniken, allen Schulformen, starker Infrastruktur und einem vielseitigen Kultur- und Freizeitangebot.



Kurpark
DIREKT GEGENÜBER



Innenstadt
FUSSLÄUFIG



Bali-Therme
IN DER NÄHE



Bahnhof
FUSSLÄUFIG



A2 & A30
SCHNELL ERREICHBAR



Bielefeld · Hannover
OSNABRÜCK

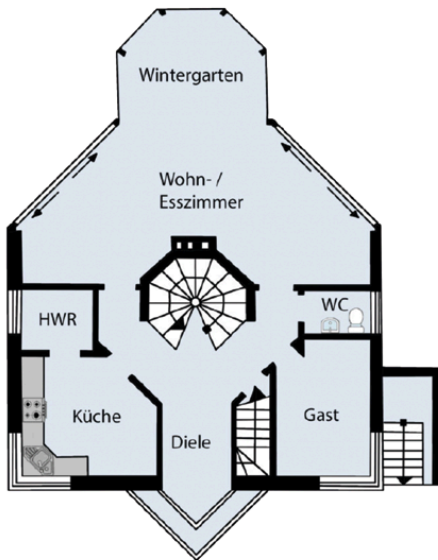


EINGANGSSEITE



PRIVATE ZUFAHRT

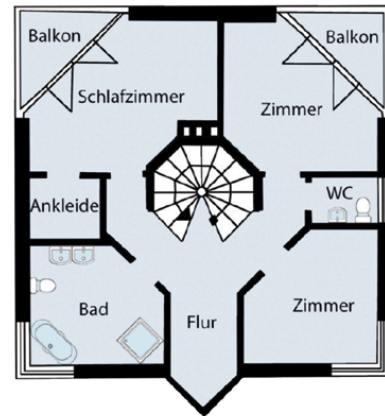
Raum für *die ganze Familie*



Erdgeschoss

WOHNEN

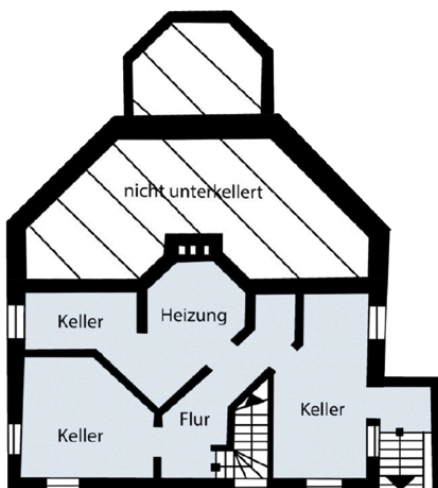
Diele, Küche, HWR, Gästezimmer, WC, Wohn-/Essbereich mit Wintergarten



Obergeschoss

SCHLAFEN

Schlafzimmer mit Ankleide, zwei Zimmer, Bad, WC, zwei Balkone



Kellergeschoss

WELLNESS

Teilunterkellert: Kellerräume, Heizung, Sauna mit Dusche

„Überzeugen Sie sich selbst – bei einer Besichtigung vor Ort.“

Anfragen bitte über das Kontaktformular des Inserats.

Grundrisse nicht maßstabsgetreu, ohne Gewähr.

KAUFPREIS

895.000 €

Verhandlungsbasis · **keine Maklerprovision**

PRIVATVERKAUF

BEZUGSFREI AB SOFORT

Energieausweis

Art	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	52 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse	B
Energieträger	Erdgas
Baujahr Gebäude / Heizung	1996 / 2013



Anfragen & Besichtigung

Ideal für Familien und alle, die Wert auf Architektur, Ruhe und Wellness legen. Bitte nutzen Sie für Ihre Anfrage das Kontaktformular des Inserats.

Es werden nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Telefon, E-Mail) beantwortet. Besichtigungen bevorzugt mit Eigenkapitalnachweis oder Finanzierungsbestätigung.

HINWEISE

Privatverkauf direkt vom Eigentümer – es fällt keine Maklerprovision an. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und wurden nach bestem Wissen erstellt; eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit wird nicht übernommen. Flächenangaben sind circa-Werte. Möblierung und Dekoration sind nicht Bestandteil des Kaufpreises, sofern nicht gesondert vereinbart. Zusätzlich fallen die üblichen Erwerbsnebenkosten (Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten) an.

Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004685588

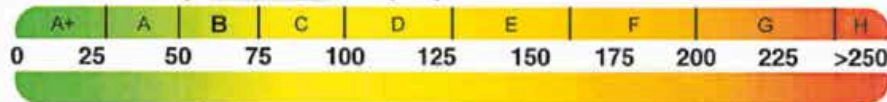
3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 12,43 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

52 kWh/(m²·a)



57 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

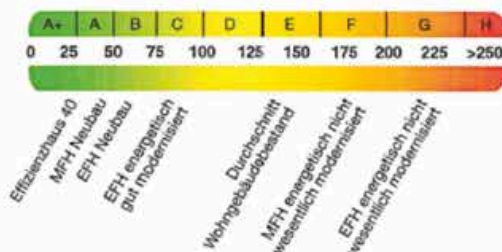
52 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.10.2017	31.08.2021	Erdgas	1,1	45.498	8.189	37.308	1,13

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus