

# Exposé

## Terrassenwohnung in Bad Oeynhausen

### Charmante Drei-Zimmer-Wohnung in der Nähe des Kurparks



Objekt-Nr. **OM-316123**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **1.040 € + NK**

Ansprechpartner:  
Leonard Ristau  
Telefon: 0152 24420129

Viktoriastraße 4  
32545 Bad Oeynhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1902	Summe Nebenkosten	320 €
Zimmer	3,00	Mietsicherheit	1.040 €
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Nebenkosten	100 €	Übernahmedatum	01.01.2025
Heizkosten	220 €	Zustand	renoviert

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese geräumige 3-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über 116 Quadratmeter und bietet großzügigen Wohnkomfort in einem charmanten Altbau. Mit einem frischen, neuen Anstrich und viel Tageslicht durch die großen Fenster ist diese Wohnung der ideale Ort für Familien, Paare oder auch eine Wohngemeinschaft, die sich mehr Raum und Wohlfühlambiente wünschen.

Die Wohnung verfügt über:

**Wohnzimmer:** Einladender Wohnbereich mit viel Platz für entspannte Abende oder gesellige Treffen.

**Schlafzimmer:** Helles und geräumiges Schlafzimmer, das Ihnen ausreichend Platz für ein großes Bett und zusätzliche Möbel bietet. Die großen Fenster sorgen für eine angenehme, lichtdurchflutete Atmosphäre.

**Zusätzliches Zimmer:** Dieses Zimmer lässt sich flexibel nutzen – ob als Arbeitszimmer, Kinderzimmer oder zweites Schlafzimmer für eine WG oder Gäste.

**Offene Einbauküche:** Modern und funktional, bietet die Küche ausreichend Platz für Ihre Kochbedürfnisse und ist ideal in den Wohnraum integriert.

**Balkon:** Genießen Sie den Morgenkaffee oder den Feierabend auf Ihrem eigenen Balkon – der perfekte Ort, um im Freien zu entspannen.

**Badezimmer:** Ein großes, modernes Badezimmer mit Dusche und viel Stauraum.

**Kellerraum:** Ein großer Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für all Ihre persönlichen Dinge.

Die Wohnung besticht durch ihren historischen Charme mit hohen Decken und einem stilvollen Dielenboden, die das Ambiente dieser Altbauwohnung perfekt unterstreichen.

Diese Wohnung im 1. Obergeschoss ist ideal für Personen, die ein charmantes und funktionales Zuhause suchen – sei es für Familien, Paare oder als Wohngemeinschaft. Sie liegt in einer zentralen Lage nahe dem Kurpark sowie in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Diese 3-Zimmer Wohnung profitiert von seiner erstklassigen Lage in Bad Oeynhausen. Nur 2 Minuten vom Bahnhof entfernt und in unmittelbarer Nähe des Kurparks gelegen, bietet es eine unschlagbare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Vorzüge einer grünen Umgebung für Spaziergänge und Erholung. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen auch, Geschäfte, Restaurants und Freizeiteinrichtungen bequem zu erreichen. Ob Sie einen Einkaufsbummel machen, in einem gemütlichen Café entspannen oder die vielfältigen kulturellen Angebote der Stadt genießen möchten – alles ist nur wenige Minuten entfernt. Diese begehrte Lage ist perfekt für Personen, die Wert auf eine komfortable und gleichzeitig aktive Lebensweise legen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

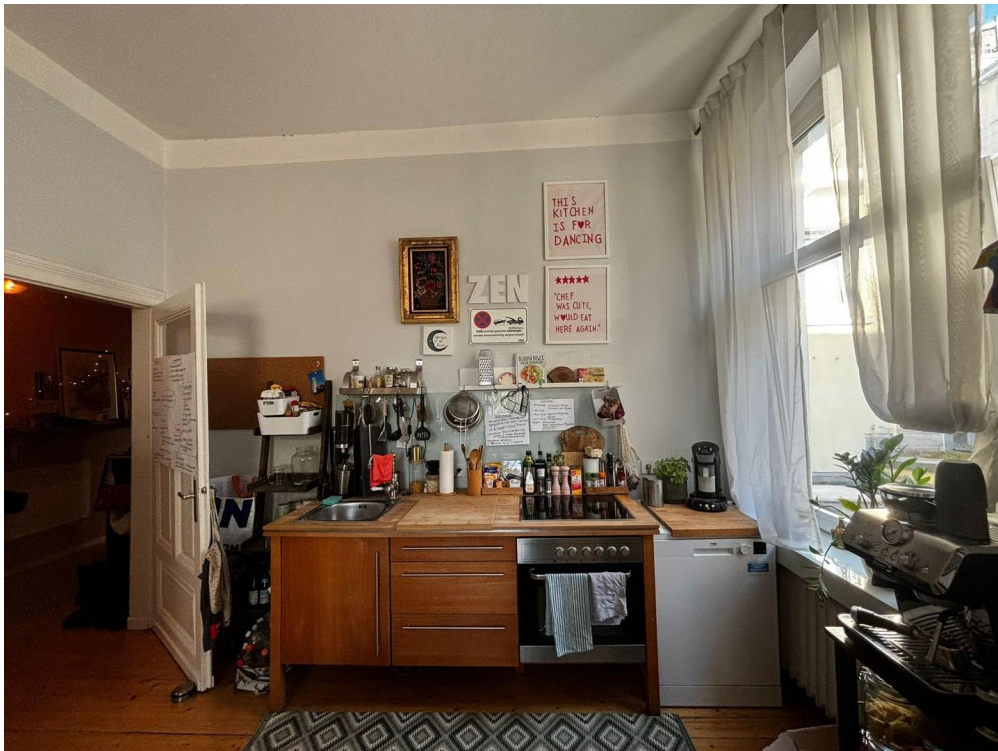
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	240,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



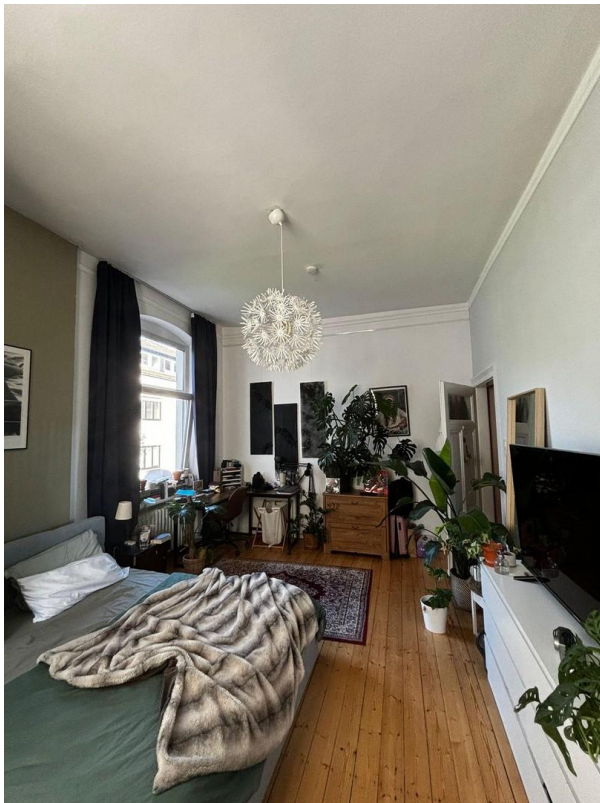
Küche



# Exposé - Galerie



Küche

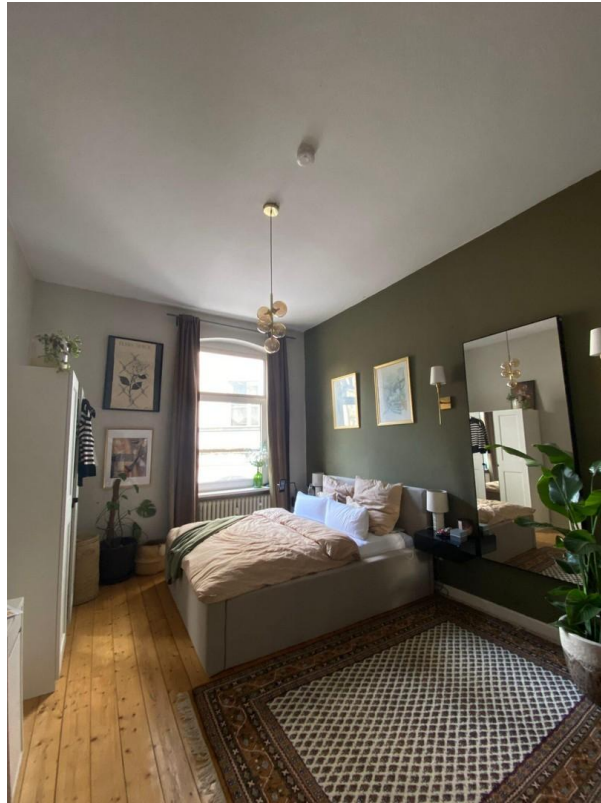


Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Balkon



# Exposé - Galerie



Badezimmer

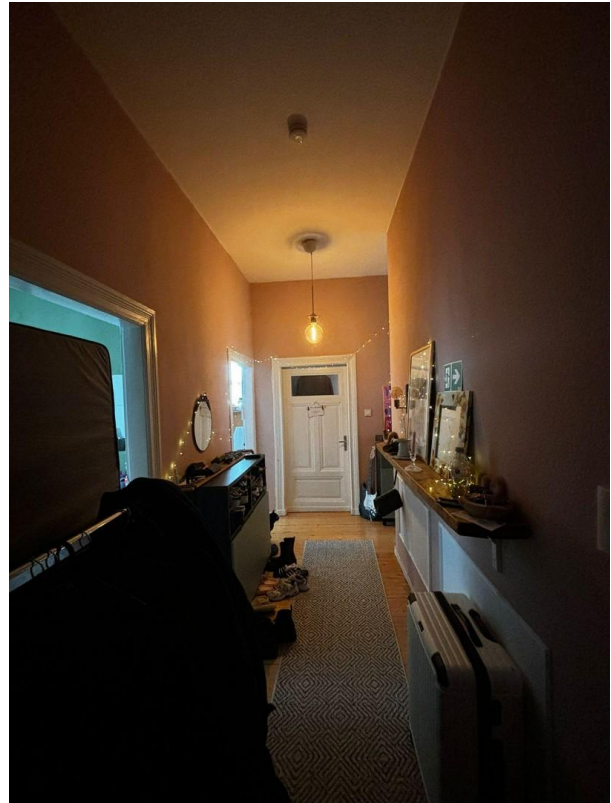


Badezimmer

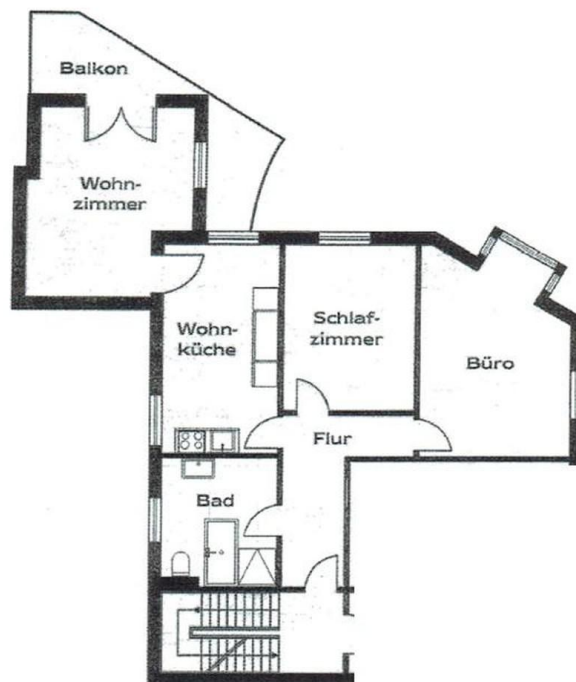
# Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur



Grundriss



# Exposé - Galerie



Aussen