

**Bad Eilsen**

# Attraktive Erdgeschosswohnung mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

**Objektnummer: DS420**



**KAUFPREIS: 85.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 74 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: DS420 - 31707 Bad Eilsen**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: DS420 - 31707 Bad Eilsen**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | DS420                 |
| Wohnfläche   | ca. 74 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                     |
| Badezimmer   | 4                     |
| Baujahr      | 1986                  |
| Stellplatz   | 1 x Garage            |

|                          |                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 85.000 EUR                                                                            |
| Wohnungstyp              | Erdgeschosswohnung                                                                    |
| Provision                | Käuferprovision<br>beträgt 4,76 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Zustand der<br>Immobilie | gepflegt                                                                              |
| Bauweise                 | Massiv                                                                                |
| Ausstattung              | Gäste-WC,<br>Einbauküche, Balkon                                                      |

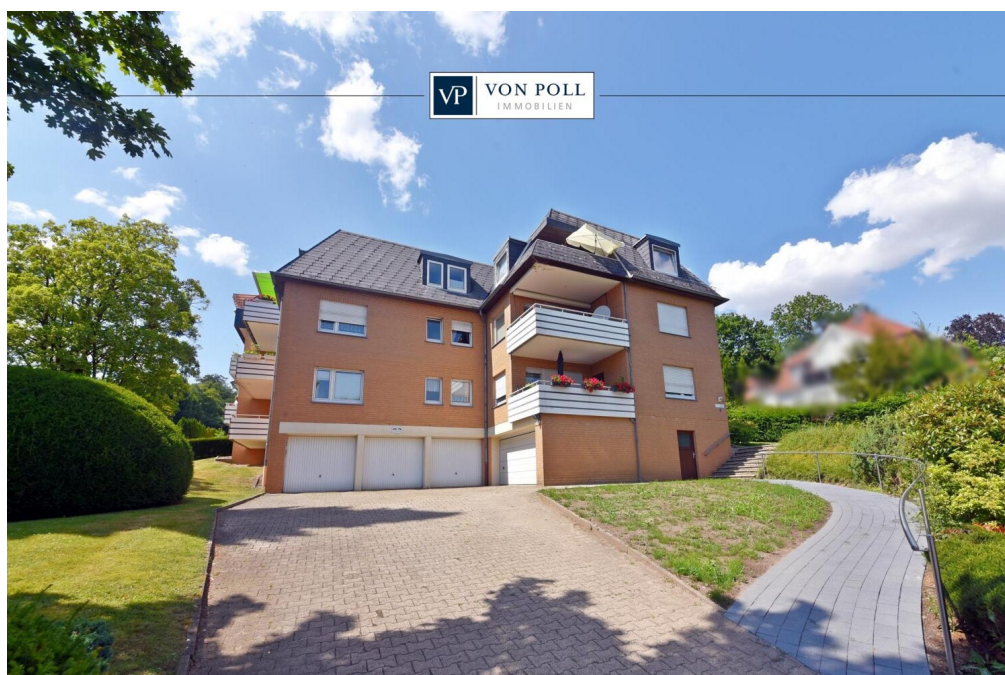
**Objektnummer: DS420 - 31707 Bad Eilsen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Etagenheizung                                                              |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: DS420 - 31707 Bad Eilsen

## Die Immobilie



Objektnummer: DS420 - 31707 Bad Eilsen

## Die Immobilie



Objektnummer: DS420 - 31707 Bad Eilsen

## Die Immobilie



Objektnummer: DS420 - 31707 Bad Eilsen

## Die Immobilie



**Objektnummer: DS420 - 31707 Bad Eilsen**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte und attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt zwölf Wohneinheiten. Das im Jahr 1986 errichtete Gebäude erstreckt sich über vier Etagen und bietet ein angenehmes, überschaubares Wohnumfeld.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 74 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein helles und freundliches Wohnambiente. Das großzügige Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum ca. 6 m<sup>2</sup> großen Balkon, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC innerhalb der Wohnung, das den Wohnkomfort spürbar erhöht.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie sind die zwei separaten Hobbyräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, beispielsweise als Arbeitszimmer, Fitnessraum, Atelier oder für persönliche Hobbys. Beide Hobbyräume verfügen jeweils über ein eigenes kleines Bad, wodurch sie besonders flexibel nutzbar sind und einen außergewöhnlichen Mehrwert darstellen. Zusätzlich steht ein separater Abstellraum zur Verfügung, der für praktischen Stauraum sorgt und das Platzangebot der Wohnung optimal ergänzt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Garagenstellplatz, der bequemes und sicheres Parken ermöglicht. Dank der Kombination aus Wohnkomfort, zusätzlichen Nutzflächen, Balkon und Garage eignet sich diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder auch als wertbeständige Kapitalanlage.

**Objektnummer: DS420 - 31707 Bad Eilsen**

## **Ausstattung und Details**

- 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss
- Ca. 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Großzügiger Balkon mit ca. 6 m<sup>2</sup>
- Helles Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Zusätzliches Gäste-WC in der Wohnung
- 2 separate Hobbyräume mit eigenem kleinen Bad
- Separater Abstellraum
- Eigene Garage
- Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten
- Ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld
- Ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage

**Objektnummer: DS420 - 31707 Bad Eilsen**

## Alles zum Standort

Bad Eilsen besticht als charmante Kurstadt mit rund 2.500 Einwohnern durch seine ruhige und sichere Atmosphäre sowie eine ausgeprägte Gesundheits- und Senioreninfrastruktur. Die Stadt vereint eine hohe Lebensqualität mit einer stabilen, familienfreundlichen Umgebung, die besonders durch ihre überschaubare Größe und die naturnahe Lage überzeugt. Die verlässliche Infrastruktur und die Nähe zu weiterführenden Schulen in den Nachbarorten schaffen ideale Voraussetzungen für ein harmonisches Familienleben in einem sicheren und gepflegten Umfeld.

Die unmittelbare Umgebung von Bad Eilsen bietet Familien ein besonders einladendes und abwechslungsreiches Freizeitangebot. Der nahegelegene Englische Garten und der Kurpark laden mit weitläufigen Grünflächen und gepflegten Spazierwegen zu erholsamen Stunden im Freien ein – jeweils nur wenige Minuten zu Fuß erreichbar. Für Kinder stehen mehrere Spielplätze in unmittelbarer Nähe zur Verfügung, die zu unbeschwertem Spielen und Toben einladen. Sportbegeisterte Familien finden zudem vielfältige Möglichkeiten, sich aktiv zu betätigen, etwa in den nahegelegenen Sportanlagen, die ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Das Palais im Park ergänzt das Freizeitangebot mit kulturellen Veranstaltungen und sorgt für anregende Momente der Gemeinschaft.

Für Familien ist die hervorragende medizinische Versorgung ein weiterer großer Pluspunkt: Ärzte, Zahnärzte und Apotheken sind bequem in 5 bis 8 Minuten zu Fuß erreichbar, was gerade für junge Familien und ältere Angehörige ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. Die Nähe zu Pflegeeinrichtungen unterstreicht zudem die generationenübergreifende Betreuung vor Ort. Auch die Bildungsinfrastruktur ist auf die Bedürfnisse von Familien abgestimmt: Kindertagesstätten und Grundschulen sind in einem angenehmen Spaziergang von etwa 9 bis 11 Minuten erreichbar, während weiterführende Schulen in den umliegenden Gemeinden gut angebunden sind. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in 3 bis 9 Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Bad Eilsen in 10 Minuten erreichbar, was flexible Mobilität für alle Familienmitglieder gewährleistet.

Die Kombination aus naturnaher Erholung, umfassender Gesundheitsversorgung und einer familienorientierten Infrastruktur macht Bad Eilsen zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen. Hier finden Sie einen behüteten Rückzugsort, der Raum für das gemeinsame Wachsen und Wohlfühlen aller Generationen bietet.

**Objektnummer: DS420 - 31707 Bad Eilsen**

## Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

**Objektnummer: DS420 - 31707 Bad Eilsen**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Hussein Safwan**

---

**Lange Straße 4, 31675 Bückeburg**

**Tel.: +49 5722 - 28 10 377**

**E-Mail: [schaumburg@von-poll.com](mailto:schaumburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**