

## Bad Oeynhausen – Kernstadt

?????????????? ???? ???? ???? ???????????  
?????????????? ?? ??? ?????????????? ????????????? ????  
Bad Oeynhausen

???????? ??????????: 25231007



???? ??????: 2.290.000 EUR • ??????????: ca. 516 m<sup>2</sup> • ??????: 9 • ?????? ????: 4.605 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

?? ??? ??????

???????? ?????????	25231007	???? ?????	2.290.000 EUR
????????	ca. 516 m²	????	????
????	9	????????	Käuferprovision
???????? ??	5		beträgt 3,57 % (inkl.
????			MwSt.) des
????	3		beurkundeten
???? ?????????	2010	????	Kaufpreises
???? ?????????	7 x ?????????	????	????
	???? ?????????,	????????????????	ca. 178 m²
	4 x ?????	????	
		????	????, WC
			????, ????,
			????,
			????????
			????, ?????

??????? ???????: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	????????????	???????? ??????? ????????????	18.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	11.10.2030	???????????? ???????????????? ????????????	A+
????? ????????????	?????????????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2010



???????? ??: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

?? ????????





???????? ??: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

?? ???????



??????? ?????????: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

?? ????????





???????? ??: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

?? ????????



???????? ??: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

?? ????????





???????? ??: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

?? ????????



??????? ???????: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

?? ????????





???????? ??????????: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

?? ?????????



???????? ?????: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

?? ???????





???????? ??: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

?? ????????





??????? ???????: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

?? ????????





??????? ?????????: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

?? ????????



???????? ??????????: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

## ??? ?????? ??????????

????? ????????? ?? ??? ?????? ??? ?????? ??? ?????????? ?????????? ?????? ??? ????? – ???  
????? ??? ????????? ? ?????????????? ?????????????? ??? ?? ?????????? ?????????? ?????????????? ???  
????????? ?????????????? ??? ??????????????. ?????????????? ?????? ?????????????? ?????????, ??????  
?????? ???? ?????????????? ??? ?????? ?????????????? ?????? ??????????????: ?????? ??? ???????,  
?????????? ??? ?????????????? ??????????. ??????????? ?? 2010, ?????? ?? ??????????????????  
????????????? ?? ??????????? ?????????????????? ?? ??? ??????, ??????????? ??????????????. ?  
?????????????????? ?????? ?????????????? ?????????? 516 ?.? ?? ??? ?????????????? ??????????  
????????? 4.605 ?.?. ?????????????? ??? ??????????? ??????????? ?????????????? ??? ??????. ?  
????????? ??? ?????????? ?????? ? ??????????? ?????? ?????????????? ??? ??????????????, ???  
????????? ?? ?????????? ??????????? ??? ? ?????????? ?????????????????? ??? ?????????????? ??  
????????????????. ???, ?? ??????????????? ??? ??????????????? ?????? ?????????????????????? ?? ???  
????????? ?????????????: ? ?????????, ?? ??? ?????????, ?????? ?????????????????? ??? ?? ??????, ???  
?????????????? ?? ?????????????????? ?? ?????? ??? ?? ??? ?????????? ?????? ?????? ? ?????? ?????  
????? ???? ??????????. ?? ?????? ?? ?????? ?????? ?????? ?????????????? ?????????? ??? ??????.  
?? ?????????????????? ??????????, ??? ?????????????????????? ?????????? ?????????????? ??? ?? ??????  
????????????????? ??????????, ?????? ?? ?????? ?????????????? ??? ?????? ?????? ??? ?? ??????. ?  
?????? ?????????? ??????????? ?? ??????????? ??????????????: ??? ?????????????????, ???  
????????????????????? ??? ??? ?????????????? ?????????? ?????????? ??? ??????, ?? ??????????????  
????????????, ?????? ?????? ?????????? ??? ??????????? ?? ??????????? - ?????? ??????????????  
????????????????? ??????. ? ?????? ?????????????????? ?????????????? ?? ?????? ?????????, ??????????????  
????????? ?????? ??? ?????????????????????? ??????????. ?????? ?????????????????? ??????????????  
????????????? ?????? ??????????? ?? ??? ?? ?????????? ??? ??????????. ?? ?????????? ??????????????????  
????? ?????? ??????????: ??? ?????? bodega ?? ?????? ?????????, ??? ?????????? ?????? Art  
Nouveau ??? ?????????????????? ??? ?? 1902 ??? ?????? ?????????????????? ??????????  
????????????????????????? ?????, ?????????? ??? ?????????????????? ??? ?????????? ??????????????????. ?  
?????? ??????? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????????????? - ??? ?????????????? ??? ?????? ??  
????? ??????, ?????????????????, ??? ?????? ??? ?????? ?????????????????? ??????. ???, ??????????  
?? ??????????????, ?? ??????????????? ?? ?????? ??? ?? ??????????? ??? ??? ??????????????  
?????????. ??? ?????? ?????????????????????? ?????????? ?????????????, ? ?????? ?????????? ??  
????????????????? ?? ?????? ??? ??????????. ? ?????????? ??? ? ?????? ?????????????????? ????: ?  
?????????????????????????, ? ?????????? ?? ?????????????? ?????????????????? ??? ? ?????????? ??????????  
????? ??? ?????????, ?? ?????? ??? ?????? ?????????????????? ?????????? ?????????????????? ??????????????  
?????????????. ? ?????? ?????????? SieMatic, ?????????????????? ?? ?????????? ??? ??? Gaggenau,  
Miele ??? Siemens, ?????? ??? ?????????? ??? ?????? ?????? ??? ?????????????????? ???  
?????????????? ?? ?????????????????????? ??????????????????. ?????? ?? ?????? ?????????????? ?????????? ???  
????????????????, ??? ?????????????????? ??? ?? ??????. ?????? ?????? ?????????????????? ??? ??? ??????

???? - ????? ??? ?????????? ?? ?????? ?????????? ?????????????????, ??? ??????????  
??? ?????? ?????????? ?? ??????????????. ?????? ??? ?????? ???! ?????? ??? ?????? ???  
?? ?????????? ??? ??? ?????????????? ?????????????? ?????? ??? ?????????? ??????????



??????? ???????: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

??????????????? ??? ?????????

- 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 (2x 40.000 l)
- Pavillon mit Sommerküche und Lagerfläche
- 2 Terrassen mit Lichtkonzept
- Außenkamin
- Pergola mit Sitzplatz
- Parkanlage, Rasenmäroboter
- 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

??????? ???????: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

????? ????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2030.

Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25231007 - 32547 Bad Oeynhausen – Kernstadt

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Peter Hofmann

---

Kampstraße 37, 32423 Minden

Tel.: +49 571 - 94 19 288 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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