

EXPOSÉ

Büro mit historischem Wintergarten
Bahnhofstraße 23
32545 Bad Oeynhausen



Annika Plum Immobilien
Ravensberger Str. 9 · 32547 Bad Oeynhausen
www.annikaplum.com

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Arbeiten in außergewöhnlichem Ambiente

Suchen Sie einen Standort, der Ihre Professionalität unterstreicht? Im „Haus Teutoburg“ entsteht eine Gewerbeeinheit, die Kunden und Klienten sofort beeindruckt. Die ca. 93 m² große Fläche im Erdgeschoss verbindet die Grandezza einer historischen Stadtvilla mit der Funktionalität eines modernen Büros. Im Dachgeschoss sowie im Keller befinden sich weitere Abstell- und Lagermöglichkeiten. Insgesamt stehen ca. 190 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Ideal geeignet für eine Praxis, Kanzlei oder Agentur, besticht diese Einheit durch ein unverwechselbares Raumgefühl: Ca. 3,30 m hohe Decken mit aufwendigem Stuck und großformatige Fenster sorgen für Helligkeit und Exklusivität.

Das Alleinstellungsmerkmal (USP): Der nach Originalplänen wiedererrichtete historische Wintergarten. Dieser lichtdurchflutete Raum eignet sich perfekt als repräsentatives Besprechungszimmer oder inspirierendes Chefbüro. Zusätzlich gehört ein eigener Privatgarten zur Einheit – ideal für Pausen im Grünen oder exklusive Kundenempfänge im Sommer.





LAGE

Die Adresse Bahnhofstraße 23 ist ein Statement.

Direkt am Rand der Fußgängerzone gelegen, profitieren Sie von hoher Sichtbarkeit und Frequenz in einem exklusiven Ambiente.

- **Erreichbarkeit:** Bahnhof und Busbahnhof sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
- **Umfeld:** In einer wechselvollen Umgebung, nahe der Fußgängerzone und des prunkvollen Kurparks, lässt es sich hervorragend und vor allem entspannt arbeiten.

Haus Teutoburg





AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- **Nutzfläche:** ca. 190 m² (flexible Nutzung für Büro/Praxis).
- **Prestige:** Historischer Wintergarten & Privatgarten zur alleinigen Nutzung.
- **Raumwirkung:** 3,30 m Deckenhöhe, aufwendiger Stuck, raumhohe Fenster.
- **Technik:** Modernste Elektroinstallation (BERKER), CAT7-Netzwerkverkabelung in allen Räumen.
- **Klima/Heizung:** Fußbodenheizung über nachhaltige Wärmepumpe (niedrige Nebenkosten).
- **Sanitär:** Hochwertiges WC/Bad mit Dusche und Sanitärausstattung von Hansgrohe.
- **Zugang:** Barrierefrei (wichtig für Patienten/Klienten) inkl. Aufzug.
- **Parken:** ebenerdiger Stellplatz





INVESTMENT-HIGHLIGHTS

- **Steuervorteil:** Denkmal-Sonderabschreibung (Sonder-AfA) möglich.
- **Förderung:** KfW-Darlehen (388.000 €) mit attraktivem Tilgungszuschuss (97.000 €) nutzbar.
- **Wertstabilität:** Seltene Innenstadtlage in historischem Gewand bei kleiner Eigentümergemeinschaft (nur 6 Einheiten).
- **Kaufpreis:** 499.000 € netto





HIGHLIGHTS

- **Nutzfläche:** ca. 190 m² (3,5 Zimmer + Büro + Dachboden + Keller)
- **Historie:** 3,30 m Deckenhöhe, aufwendiger Stuck & 2,25 m Weißlacktüren mit Stilzarge
- **Außen:** großer Wintergarten mit Zugang zum Privatgarten
- **Boden:** Eichenparkett & Hamburger Leisten
- **Wärme:** Fußbodenheizung via Wärmepumpe
- **Bäder:** Design-Ausstattung von Hansgrohe
- **Technik:** CAT7, Entkalkungsanlage, Video-Sprechanlage

KAUFPREIS

- **Kaufpreis:** 499.000 € netto
- **Nutzfläche:** ca. 190 m²
- **Zimmer:** 3,5 + Büro + Dachboden + Keller





Annika Plum Immobilien

Ravensberger Str. 9 · 32547 Bad Oeynhausen

www.annikaplum.com

Maklerprovision für Käufer in Höhe von 3,57% inkl. MwSt.

