

# EXPOSÉ

Wohnen in herrschaftlichem Ambiente  
Bahnhofstraße 23  
32545 Bad Oeynhausen



Annika Plum Immobilien  
Ravensberger Str. 9 · 32547 Bad Oeynhausen  
[www.annikaplum.com](http://www.annikaplum.com)



## OBJEKTBSCHREIBUNG

### *Wohnen in außergewöhnlichem Ambiente*

Willkommen an der ersten Adresse der Stadt. Die ca. 72 m<sup>2</sup> große Wohnfläche im Erdgeschoss verbindet die Grandezza der historischen Stadtvilla mit neuster Technik. Im Keller befinden sich weitere Abstell- und Lagermöglichkeiten sowie die Waschküche.

Das unverwechselbare Raumgefühl durch ca. 3,30 m hohe Decken mit aufwendigem Stuck und großformatigen Fenstern sorgen für Helligkeit und Exklusivität.

Das Highlight (USP): Der knapp 20 m<sup>2</sup> große Westbalkon mit Blick in den Innenhof. Dieser eignet sich perfekt zum Entspannen und erweitert Ihren Wohnraum – ideal zum Relaxen.





## LAGE

*Das "Haus Teutoburg" ist ein Statement.*

Direkt in der wunderbaren und von historischen Bauten gesäumten Innenstadt, nur wenige Meter von der Vielzahl der Geschäfte der Innenstadt entfernt, profitieren Sie von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten.

- **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 wohnen.



Haus Teutoburg



# AUSSTATTUNG & HIGHLIGHTS

- Wohnfläche: ca. 72 m<sup>2</sup> (2 Zimmer).
- 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 Bad mit Dusche und Sanitärausstattung von Hansgrohe.
- Zugang: Barrierefrei inkl. Aufzug.





# INVESTMENT-HIGHLIGHTS

- **Steuervorteil:** Denkmal-Sonderabschreibung (Sonder-AfA) möglich.
- **Wertstabilität:** Seltene Innenstadtlage in historischem Gewand bei kleiner Eigentümergemeinschaft (nur 6 Einheiten).
- **Kaufpreis:** 420.000 €





## HIGHLIGHTS

- **Wohnfläche:** ca. 72 m<sup>2</sup> (2 Zimmer)
- **Historie:** 3,30 m Deckenhöhe, aufwendiger Stuck & 2,25 m Weißlacktüren mit Stilzarge
- **Außen:** großer Westbalkon
- **Boden:** Eichenparkett & Hamburger Leisten
- **Wärme:** Fußbodenheizung via Wärmepumpe
- **Bad:** Design-Ausstattung von Hansgrohe
- **Technik:** CAT7, Entkalkungsanlage, Video-Sprechanlage

## KAUFPREIS

- **Kaufpreis:** 420.000 €
- **Wohnfläche:** ca. 72 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 2





Annika Plum Immobilien

Ravensberger Str. 9 · 32547 Bad Oeynhausen

[www.annikaplum.com](http://www.annikaplum.com)

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

