

EXPOSÉ

Arbeiten in herrschaftlichem Ambiente
Bahnhofstraße 23
32545 Bad Oeynhausen



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



OBJEKTBSCHREIBUNG

Arbeiten in herrschaftlichem Ambiente

Willkommen an der ersten Adresse der Stadt. Die ca. 80 m² große Nutzfläche im Erdgeschoss verbindet die Grandezza der historischen Stadtvilla mit neuester Technik. Im Keller befinden sich weitere Abstell- und Lagermöglichkeiten.

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 m² große Westbalkon mit Blick in den Innenhof – ideal zum Kraftauftanken oder exklusive Kundenempfänge im Sommer.





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

- **Nutzfläche:** ca. 80 m² (2 Zimmer) + Keller
- **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.
- **Förderung:** KfW-Darlehen (ca. 360.000 €) mit attraktivem Tilgungszuschuss (ca. 80.000 €) nutzbar.
- **Wertstabilität:** Seltene Innenstadtlage in historischem Gewand bei kleiner Eigentümergemeinschaft (nur 6 Einheiten).
- **Kaufpreis:** 420.000 € netto





HIGHLIGHTS

- Nutzfläche: ca. 80 m² (2 Zimmer) + Keller
- 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 €
- Nutzfläche: ca. 80 m² + Keller
- Zimmer: 2





Annika Plum Immobilien

Ravensberger Str. 9 · 32547 Bad Oeynhausen

www.annikaplum.com

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

