

EXPOSÉ

Wohnen mit historischem Wintergarten-
Bahnhofstraße 23
32545 Bad Oeynhausen



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

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Wohnen in außergewöhnlichem Ambiente

Willkommen an der ersten Adresse der Stadt. Die ca. 95 m² große Wohnfläche im Erdgeschoss verbindet die Grandezza der historischen Stadtvilla mit neuester Technik. Im Dachgeschoss sowie im Keller befinden sich weitere ca. 100 m² 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 Alleinstellungsmerkmal (USP): Der nach Originalplänen wiedererrichtete historische Wintergarten. Dieser lichtdurchflutete Raum eignet sich perfekt zum Entspannen und erweitert Ihren Wohnraum mit herrlichem Blick und direktem Zugang in den eigenen Privatgarten – ideal zum Relaxen im Grünen.





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. 95 m² (4,5 Zimmer inklusive externem Büro + Dachboden und Keller).
- 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 inkl. Aufzug (Ausnahme ist der Dachboden).
- Parken: ebenerdiger Stellplatz





INVESTMENT-HIGHLIGHTS

- **Steuervorteil:** Denkmal-Sonderabschreibung (Sonder-AfA) möglich.
- **Wertstabilität:** Seltene Innenstadtlage in historischem Gewand bei kleiner Eigentümergemeinschaft (nur 6 Einheiten).
- **Kaufpreis:** 499.000 €





HIGHLIGHTS

- **Wohnfläche:** ca. 95 m² (4,5 Zimmer inklusive externem 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 €
- **Wohnfläche:** ca. 95 m²
- **Zimmer:** 4,5 inklusive externem 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.

