geno immobilien



Objekt-Nr. BO-0026

32549 BAD OEYNHAUSEN

Modernisiertes Zweifamilienwohnhaus in naturnaher Lage von Bad Oeynhausen-Bergkirchen

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 198 m²	ca. 1.250 m²	6	342.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**342.000 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**12.720 €**
Wohnfläche	**ca. 198 m²**
Zimmer	**6**
Grundstücksfläche	**ca. 1.250 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Baujahr	**1951**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Modernisiert**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**
Etagen	**1**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**2**

Balkone	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Boden	**Fliesen, Laminat**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Stellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**16.06.2036**
Ausstellungsdatum	**17.06.2026**
Endenergiebedarf	**159,6 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Baujahr	**1952**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Jil Böttger

Tel. 0571 784681-62

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de

geno immobilien

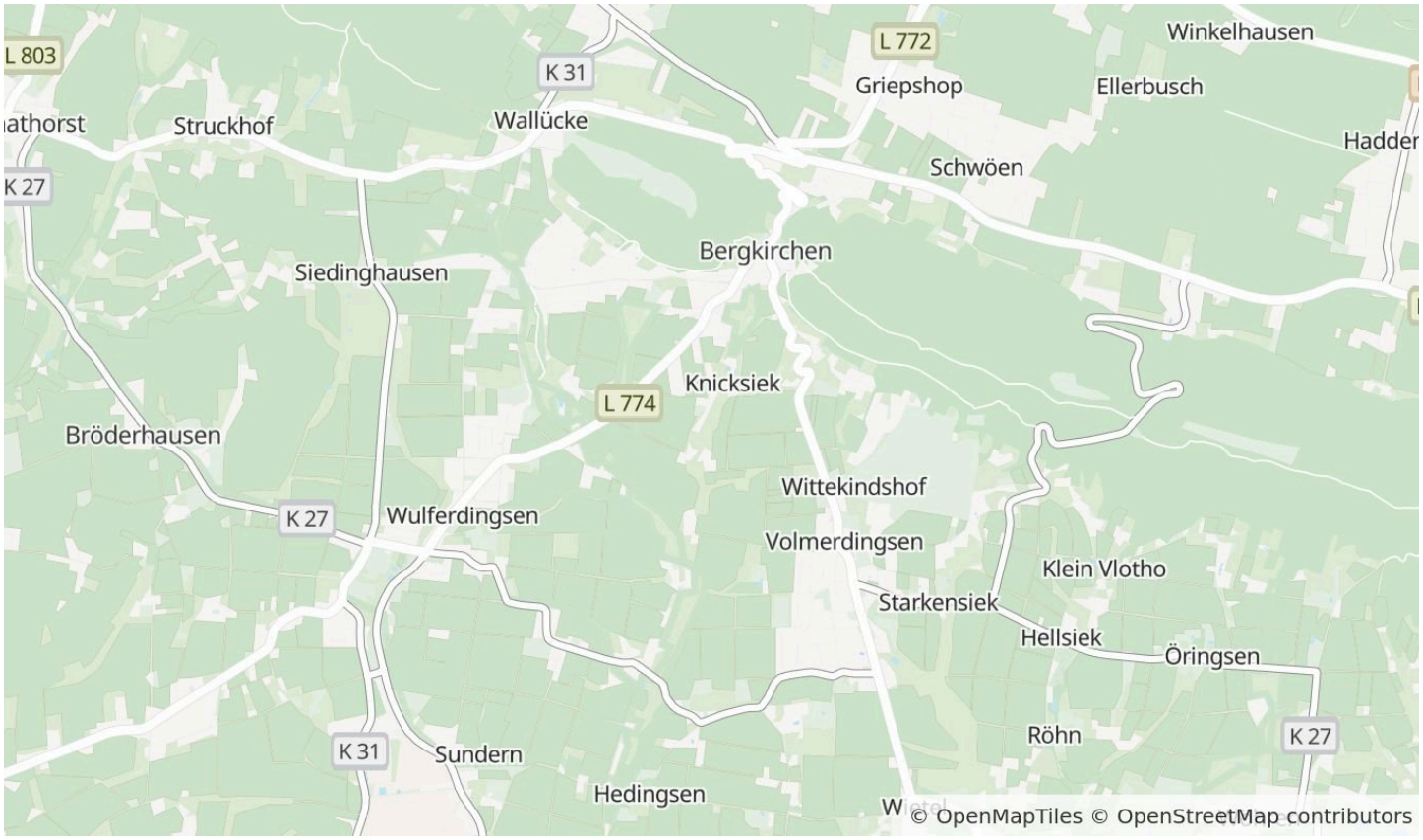


Außenansicht 3

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1951 befindet sich auf einem großzügigen 1.250 m² großen Grundstück und präsentiert sich in einem modernisierten und laufend instand gehaltenen Zustand. Die Immobilie ist vollständig vermietet und erwirtschaftet eine JNME von € 12.720,00.
Das Haus umfasst zwei Wohneinheiten: eine Erdgeschosswohnung mit ca. 76 m² Wohnfläche und eine Maisonettewohnung über Erd- und Dachgeschoss mit ca. 123 m² Wohnfläche. Das Wohnhaus ist teilweise unterkellert. Die Dachgeschosswohnung verfügt über einen Balkon und eine Garage. Der weitläufige Garten mit altem Baumbestand schafft eine grüne, gewachsene Atmosphäre und unterstreicht den besonderen Charme des Grundstücks.
Im Rahmen umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen wurden zahlreiche energetische und technische Verbesserungen umgesetzt. Die Zwischenluftschicht des Mauerwerks sowie die Kellerdecke wurden gedämmt. Im Zuge der Dacherneuerung im Jahr 2009 wurde das Satteldach neu eingedeckt und gleichzeitig die Dachflächen sowie Dachschrägen gedämmt. Die neuen Kunststofffenster verfügen über eine 3-fach-Wärmeschutzverglasung und Rollläden. Das Badezimmer der Maisonettewohnung wurde 2009 modernisiert. Die Wasser- und Heizungsleitungen wurden ebenfalls 2009 erneuert, die Elektrik bereits 1984. Die Gasheizung wurde erst 2024 ausgetauscht und sorgt für eine zeitgemäße Wärmeversorgung.
Die Kombination aus solider Bausubstanz, umfangreichen Modernisierungen und gesicherten Mieteinnahmen macht dieses Objekt zu einer nachhaltigen Investition.

Frau Jil Böttger
Tel. 0571 784681-62
9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

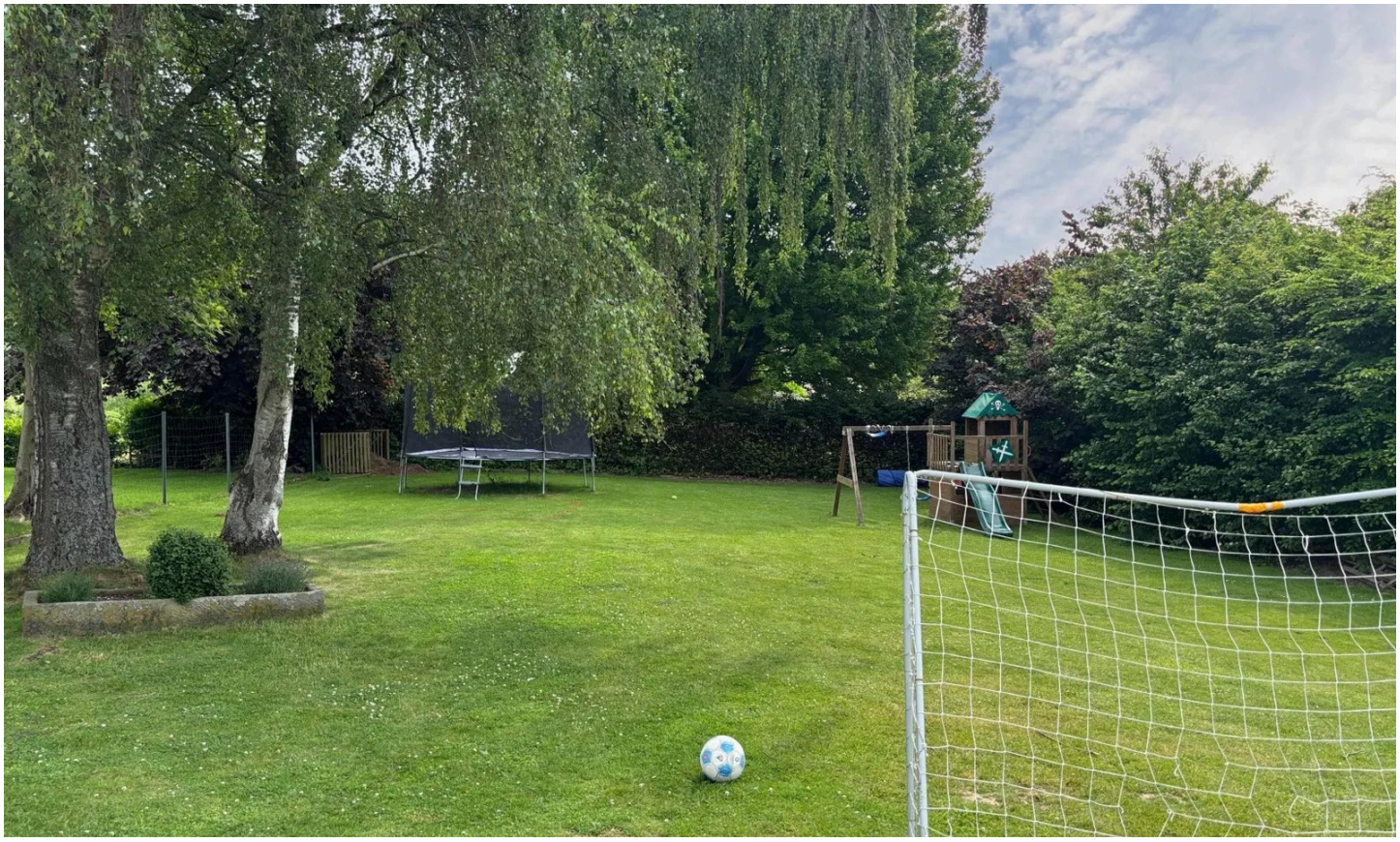
Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Bad Oeynhausener Ortsteil Bergkirchen, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen sowie Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an die Bad Oeynhausener Innenstadt sowie an die Bundesstraßen und Autobahnen ermöglicht kurze Wege in die umliegenden Städte. Gleichzeitig bietet die naturnahe Umgebung mit Feldern und Grünflächen einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Frau Jil Böttger
Tel. 0571 784681-62
9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Außenansicht 4



Garten

Frau Jil Böttger

Tel. 0571 784681-62

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Garage



WE 1 Wohnen

Frau Jil Böttger

Tel. 0571 784681-62

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



WE 1 Küche (1)



WE 1 Küche (2)

Frau Jil Böttger

Tel. 0571 784681-62

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



WE 1 Bad



WE 1 Flur

Frau Jil Böttger

Tel. 0571 784681-62

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



WE 2 Wohnen



WE 2 Essen

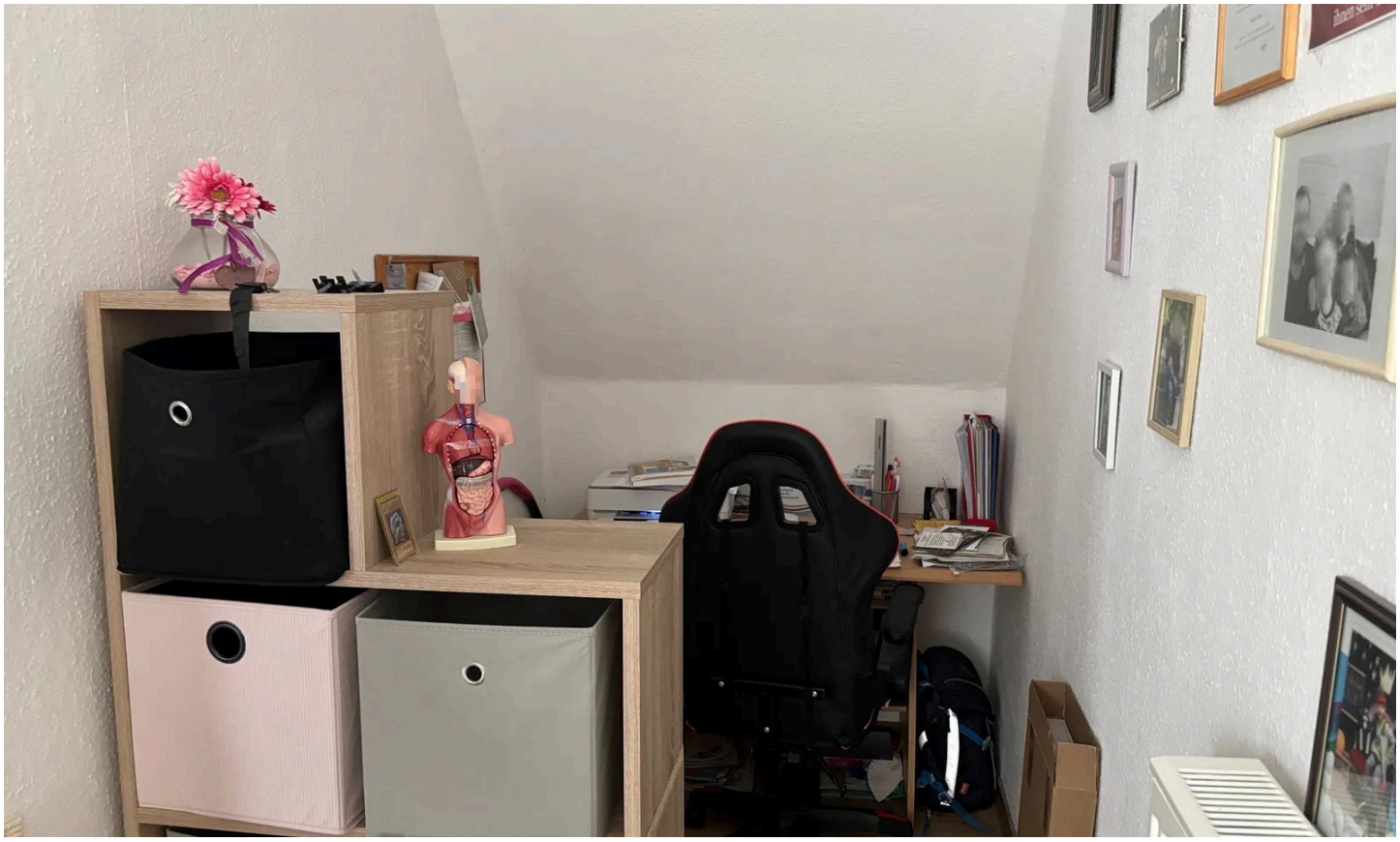
Frau Jil Böttger

Tel. 0571 784681-62

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



WE 2 Küche



WE 2 Büro

Frau Jil Böttger

Tel. 0571 784681-62

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



WE 2 Bad 1



WE 2 Bad 2

Frau Jil Böttger

Tel. 0571 784681-62

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



WE 2 Balkon

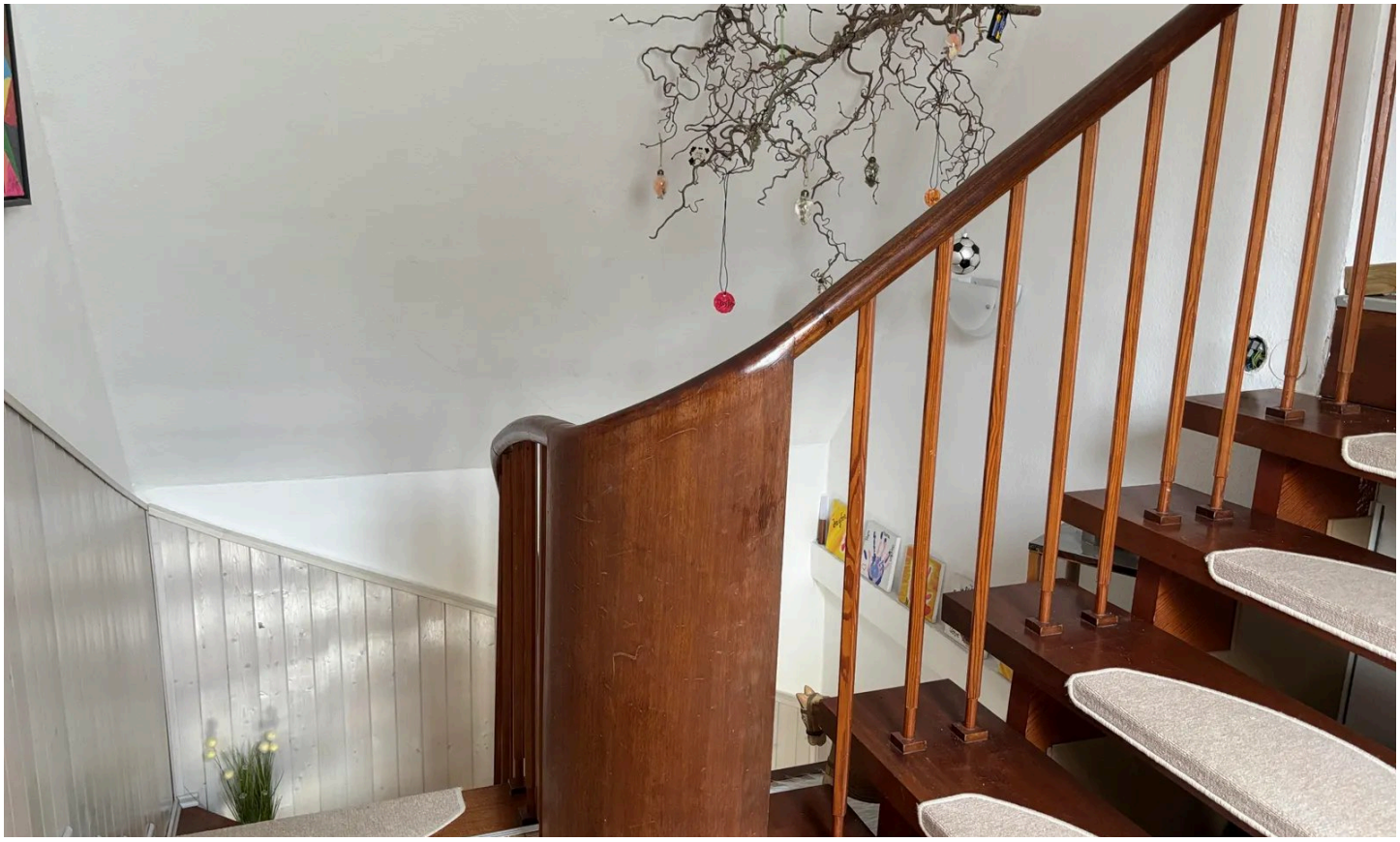


WE 2 Treppenaufgang 1

Frau Jil Böttger

Tel. 0571 784681-62

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



WE 2 Treppenaufgang 2



WE 2 HWR

Frau Jil Böttger

Tel. 0571 784681-62

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Kellertreppe



Keller 1

Frau Jil Böttger

Tel. 0571 784681-62

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Elektrik



Leitungen

Frau Jil Böttger

Tel. 0571 784681-62

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Keller 2



Heizung

Frau Jil Böttger

Tel. 0571 784681-62

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Hauswirtschaftsraum

— Kelleraußeneingang

— Rollläden

Frau Jil Böttger

Tel. 0571 784681-62

9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Jil Böttger

Geno immobilien GmbH

Telefon: 0571 784681-62

E-Mail: 9v060s2qx3@internetanfrage203.fioport.de

Diese Immobilie online