

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bad Oeynhausen Bad Oeynhausen - Schöne 4-Zimmer Wohnung zu vermieten (04)



Objekt-Nr. **OM-235535**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **960 € + NK**

Ansprechpartner:
SimplySale Gbr
Telefon: 07544 9679307

Eidinghauser Str. 25
32549 Bad Oeynhausen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	4,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	96,94 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	360 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.880 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive, helle und gut geschnittene Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich 9 Wohneinheiten. Die angenehme Hausgemeinschaft und die ruhige Wohnatmosphäre machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien.

Ein Aufzug verbindet alle Etagen komfortabel mit der Tiefgarage und sorgt für einen barrierearmen Zugang zur Wohnung. Für zusätzlichen Komfort ist ein Hausmeisterservice bereits in den Nebenkosten enthalten. Dadurch entfallen für die Mieter die Treppenhausreinigung sowie der Winterdienst – so bleibt mehr Zeit für die schönen Dinge des Alltags.

Die Wohnung überzeugt mit einer freundlichen und lichtdurchfluteten Atmosphäre und bietet beste Voraussetzungen, um sich vom ersten Tag an wohlfühlen.

Ausstattung

Großzügiger, heller Wohn- und Essbereich mit offener Küche

Drei gut geschnittene Schlafzimmer

bodengleicher Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss

Großzügiger Eingangsbereich mit Platz für Garderobe

Praktischer Hauswirtschafts-/Abstellraum

Pflegeleichte Fliesen- und Laminatboden

Kunststofffenster

Helle, freundliche Wohnräume

Weitere Ausstattungsmerkmale:

Aufzug

Tiefgarage

Bilder wurden mit KI eingerichtet

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

keine Haustiere erlaubt!

Die Küche kann von der Vormieterin für 500,00EUR inkl. Kühlschrank übernommen werden!

Die Heizkosten werden separat durch den Versorger abgerechnet und sind somit nicht in den Nebenkosten mit eingerechnet.

Achtung : Es handelt sich hier um einen Staffelmietvertrag - mit einer jährlichen geringen Erhöhung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Bad Oeynhausen, einer beliebten Kur- und Gesundheitsstadt im Kreis Minden-Lübbecke mit rund 50.000 Einwohnern. Die Stadt

überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und einer hervorragenden Verkehrsanbindung.

Das Herzstück Bad Oeynhausens ist der rund 26 Hektar große Kurpark, der mit seinen weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen zu Erholung und Freizeitaktivitäten einlädt.

Dank der zentralen Lage zwischen Bielefeld, Hannover und Osnabrück sowie der guten Anbindung an die Autobahnen A2 und A30 ist Bad Oeynhausen sowohl für Berufspendler als auch für Familien ein äußerst attraktiver Wohnstandort.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Restaurants, Cafés, Ärzte, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar. Darüber hinaus bieten zahlreiche Grünanlagen, Fitnessstudios, Modegeschäfte, Buchhandlungen sowie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	74,60 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer 1



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Abstellraum

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energiewausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 22.01.2024

1

Gebäude		Gebäudfoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Neubau Mehrfamilienhaus	
Adresse	Eldinghausener Straße 25, 32549 Bad Oeynhaus en	
Gebäudeteil	Neubau MFH 21WE Haus 1+2	
Baujahr Gebäude	2005	
Baujahr Anlagentechnik	2005	
Anzahl Wohnungen	9	
Gebäudenutzfläche (A _N)	748.6 m ²	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. Christoph Kolakowski
Büro für Tragwerksplanung
Rosmarinstraße 26a
33106 Paderborn

22.01.2014
Datum

Dipl.-Ing.
Christoph Kolakowski
Rosmarinstr. 26a
33106 Paderborn
Tel.: 05253 / 64 74 90

Unterschrift des Ausstellers

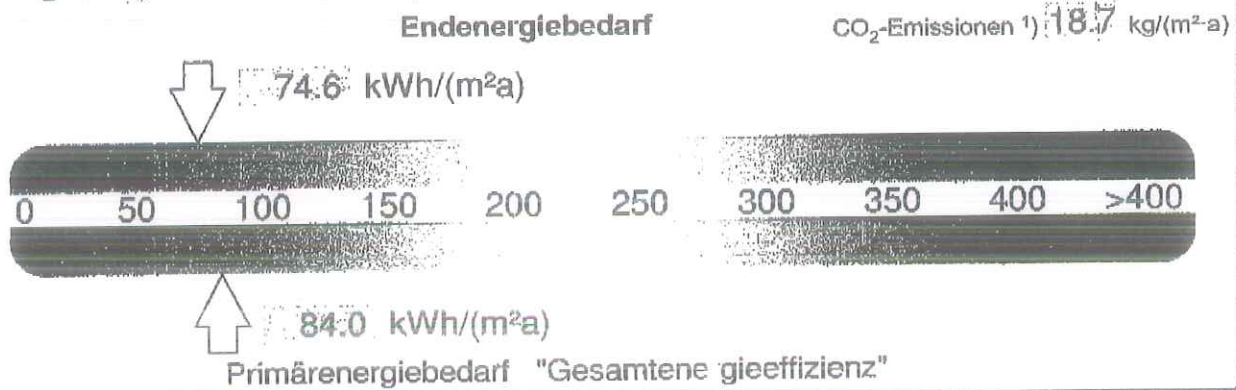
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV²⁾

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle
Gebäude Ist-Wert: 84.0 kWh/(m ² a)	Gebäude Ist-Wert H _T : 0.426 W/(m ² K)
EnEV-Anforderungswert: 90.1 kWh/(m ² a)	EnEV-Anforderungswert H _T : 0.613 W/(m ² K)

Endenergiebedarf „Normverbrauch“

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² a) für			Gesamt in kWh/(m ² a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
Erdgas H	50.6	22.8	---	73.4
Strom-Mix	---	---	1.2	1.2

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft

Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

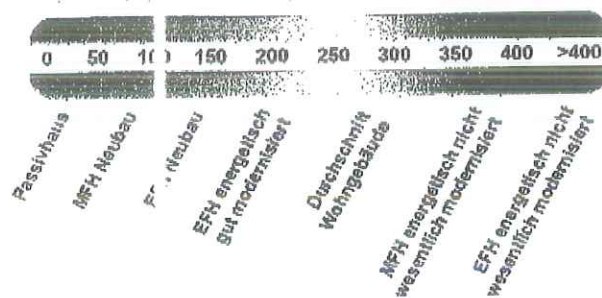
- Heizung Warmwasser
- Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung Schachtlüftung
- Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

1) freiwillige Angabe

2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

ggf. einschließlich Kühlung

EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Gültig bis: 22.01.2024



Gebäude

Gebäudetyp	Neubau Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Eidinghausener Straße 25, 32549 Bad Oeynhäusen		
Gebäudeteil	Neubau MFH 21WE Haus 3		
Baujahr Gebäude	2005		
Baujahr Anlagentechnik	2005		
Anzahl Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A _g)	834.2 m ²		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertung des Energieverbrauchs erstellt. Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Dipl.-Ing. Christoph Kolakowski
Büro für Tragwerksplanung
Rosmarinstraße 26a
33106 Paderborn

Dipl.-Ing.
Christoph Kolakowski
Rosmarinstr. 26a
33106 Paderborn
Tel. 0 52 04 74 90

22.01.2014
Datum

Unterschrift des Ausstellers

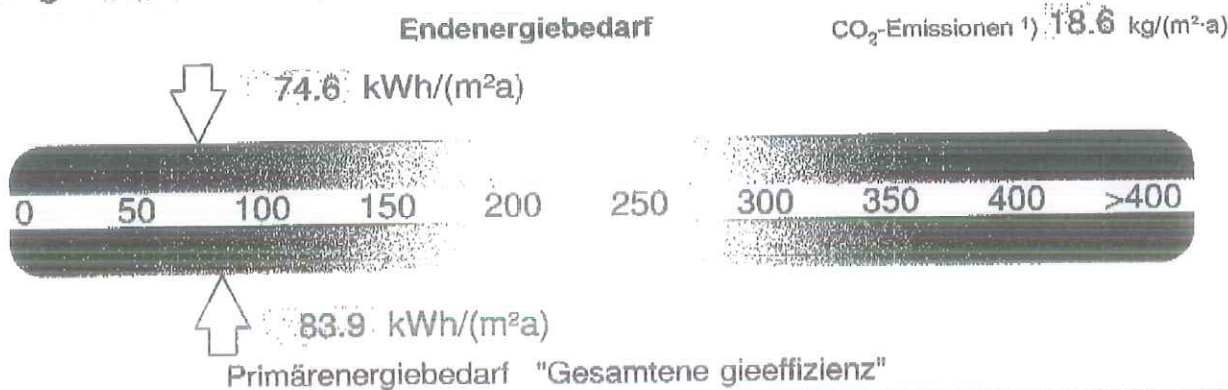
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

Energiebedarf



Nachweis der Einhaltung des § 3 oder § 9 Abs. 1 der EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf	Energetische Qualität der Gebäudehülle
Gebäude Ist-Wert: 83.9 kWh/(m²a)	Gebäude Ist-Wert H _T : 0.447 W/(m²K)
EnEV-Anforderungswert: 92.8 kWh/(m²a)	EnEV-Anforderungswert H _T : 0.589 W/(m²K)

Endenergiebedarf „Normverbrauch“

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in Wh/(m²a) für			Gesamt in kWh/(m²a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ³⁾	
Erdgas H	51.0	22.5	---	73.5
Strom-Mix	---	---	1.1	1.1

Sonstige Angaben

Einsetzbarkeit alternativer Energieversorgungssysteme

nach § 5 EnEV vor Baubeginn geprüft
 Alternative Energieversorgungssysteme werden genutzt für:

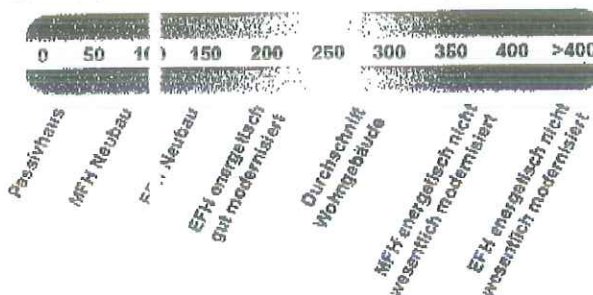
- Heizung Warmwasser
- Lüftung Kühlung

Lüftungskonzept

Die Lüftung erfolgt durch:

- Fensterlüftung Schachtlüftung
- Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Vergleichswerte Endenergiebedarf



4)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das verwendete Berechnungsverfahren ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben, insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfs-
 werte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N).

1) freiwillige Angabe
 2) nur in den Fällen des Neubaus und der Modernisierung auszufüllen

ggf. einschließlich Kühlung
 EFH – Einfamilienhäuser, MFH – Mehrfamilienhäuser