

# Exposé

## Wohnung in Bad Oeynhausen

**Mitten im Herzen von Bad Oeynhausen | WG-  
Neugründung | 116 m<sup>2</sup> Altbau | 2er oder 3er WG**



Objekt-Nr. OM-456028

**Wohnung**

Vermietung: **360 € + NK**

Ansprechpartner:  
Leonard Ristau  
Mobil: 0175 9347721

Viktoriastraße 4  
32545 Bad Oeynhausen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1902	Summe Nebenkosten	110 €
Etagen	1	Mietsicherheit	360 €
Zimmer	1,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	116,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.08.2026
Nutzfläche	39,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Etage	1. OG
Heizkosten	50 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Urbane WG-Neugründung in wunderschöner Altbauwohnung nahe Kurpark & Bahnhof.

WG-Leben mit Großstadtflair mitten in Bad Oeynhausen

Diese außergewöhnlich charmante Altbauwohnung mit 116 m<sup>2</sup> eignet sich prima für die Neugründung einer tollen 3er-WG (der angegebene Mietpreis bezieht sich pro Person/Zimmer) – auf Wunsch auch als 2er-WG nutzbar (in diesem Falle erhöhen sich die Kosten/Person etwas).

Die Wohnung verbindet großzügiges Wohnen mit echter Altbau-Atmosphäre:

hohe Decken, schöne Dielenböden, große Fenster und lichtdurchflutete Räume schaffen ein besonderes Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben sind:

die große Wohnküche als gemeinsamer Mittelpunkt der WG

der sonnige Balkon

die großen, hellen Zimmer

das stilvolle Badezimmer mit Dusche & Badewanne

die zentrale Lage direkt am Kurpark

nur ca. 2 Minuten Fußweg zum Bahnhof

Die Wohnung eignet sich ideal für:

Berufseinsteiger

junge Berufstätige

Klinikmitarbeiter

Studenten

Pendler Richtung Bielefeld/Hannover

Die WG wird neu gegründet und bietet damit die ideale Möglichkeit, gemeinsam ein harmonisches Zuhause aufzubauen. Sowohl Freundesgruppen als auch Einzelpersonen sind herzlich willkommen. Gerne bringen wir passende Interessenten miteinander in Kontakt, damit sich die zukünftigen Mitbewohner vorab kennenlernen können und eine angenehme, gepflegte WG-Atmosphäre entsteht.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch ihren besonderen Altbaucharme in Kombination mit einer großzügigen und modernen Raumaufteilung. Hohe Decken, stilvolle Dielenböden sowie große Fenster sorgen in allen Räumen für eine helle und angenehme Wohnatmosphäre.

Besonders hervorzuheben ist die große Wohnküche mit viel Platz zum gemeinsamen Kochen und Zusammensitzen – ideal für eine entspannte WG-Atmosphäre. Die vorhandene Einbauküche bietet ausreichend Stauraum und Arbeitsfläche.

Das moderne Badezimmer verfügt sowohl über eine Dusche als auch eine Badewanne und bietet durch seine Größe zusätzlichen Komfort. Ein sonniger Balkon lädt zum Entspannen im Freien ein.

Zur Wohnung gehört außerdem ein großzügiger Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Diese 3-Zimmer Wohnung profitiert von seiner erstklassigen, zentralen Lage in Bad Oeynhausen. Nur 2 Minuten vom Bahnhof entfernt und in unmittelbarer Nähe des Kurparks gelegen, bietet es eine unschlagbare Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Vorzüge einer grünen Umgebung für Spaziergänge und Erholung. Die zentrale Lage ermöglicht es Ihnen auch, Geschäfte, Restaurants und Freizeiteinrichtungen bequem zu erreichen. Ob Sie einen Einkaufsbummel machen, in einem gemütlichen Café entspannen oder die vielfältigen kulturellen Angebote der Stadt genießen möchten – alles ist nur wenige Minuten entfernt. Diese begehrte Lage ist perfekt für Personen, die Wert auf eine komfortable und gleichzeitig aktive Lebensweise legen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	212,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Aussen

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer (oder WG Zimmer)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer 1

# Exposé - Galerie

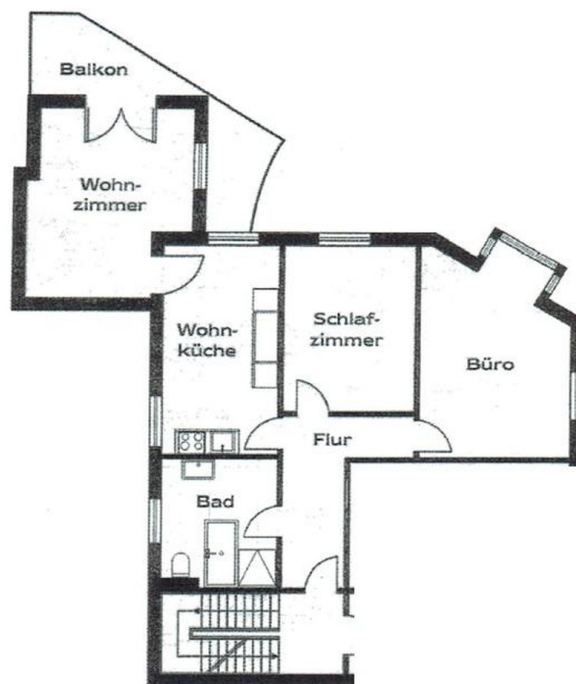


Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Raumplan

# Exposé - Grundrisse

