

# EXKLUSIVER NEUBAU IN BAD OEYNHAUSEN - INNENSTADT

Expose-ID	K3072
Wohnfläche	75,00 m <sup>2</sup>
Räume	0
Baujahr	2024

290.000,00 €

## Objekt-Beschreibung

Gebäude:

Massive Bauweise über 3 Etagen mit Teilunterkellerung/Hausanschlussraum.

Klassische und gleichzeitig moderne, langlebige und pflegeleichte Klinkerriemchenfassade, sowie farblich angegliche Flächen mit Leichtputz. KfW-55-Standard.

In allen Wohnungen erwartet Sie ein offener und durchdachter Grundriss, hochwertige Materialien, lichtdurchflutete Räume, sowie Funktionalität und modernes Design. Die Größen der Einheiten variieren von ca. 75 - 93 m<sup>2</sup>.

Im Erdgeschoss befinden sich 2 Wohneinheiten. Eine 2-Zimmerwohnung sowie eine 3-Zimmerwohnung, jede Einheit verfügt über eine Terrasse und einen offenen Wohn-, Ess-, Kochbereich.

Im 1. Obergeschoss befinden sich ebenfalls 2 Wohneinheiten. Eine 2-Zimmerwohnung sowie eine 3-Zimmerwohnung, jede Einheit verfügt über einen Balkon und einen offenen Wohn-, Ess-, Kochbereich.

Voraussichtliche Fertigstellung Mitte 2024.

Grundstück:

Gepflasterte Einfahrt zu den 5 zur Verfügung stehenden Stellplätzen. Rasenflächen und Grenzbepflanzungen sind vorgesehen.

Wohnflächen:

Wohnung Nr. 1 - ca. 75 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss:

Flur, offener Wohn-, Ess-, Kochbereich mit Zugang zur Westterrasse, Schlafzimmer, Gästezimmer, helles Duschbad mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, sowie 2 kleine Abstellräume.

Wohnung Nr. 3 - ca. 75 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss:

Flur, offener Wohn-, Ess-, Kochbereich mit Zugang zum Westbalkon, Schlafzimmer, Gästezimmer, helles Duschbad mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, sowie 2 kleine Abstellräume.

## Ausstattung

Hoch effiziente Luft-Wärmepumpen-Heizungsanlage nach KfW-55-Standard. Fußbodenheizung mit moderner, individuell einstellbarer, thermostatgesteuerter Einzelraumregulierung.

3-fach verglaste Fensterelemente. Elektrische Jalousien in Form von Raffstoren und Rollläden. Video Gegensprechanlage.

Individuell positionierbare HD-Kamera pro Einheit.

Fernseh- und Netzwerkanschlüsse in den Wohnräumen.

Glatt gespachtelte Decken. Die Wände sind durch den Eigentümer individuell gestaltbar.

Hochwertige Bodenbeläge in Form von Parkett und Fliesen. Nach Wunsch.

Die Balkone erhalten ein geschlossenes Geländer aus satiniertem Sicherheitsglas. Den oberen Abschluss bildet ein rechteckiger Handlauf aus geschliffenem Edelstahl. Die Flächen werden nach Wahl des Erwerbers mit grauen oder beige Steinzeugplatten verlegt.

Außenzapfhähne an allen Balkonen und Terrassen.

Alle Bäder mit gehobener Ausstattung.

Sanitärobjekte und -armaturen der deutschen Markenhersteller Keramik, Kaldewei oder Hansa. Waschtisch, Spiegel mit integrierter LED-Beleuchtung und Uhr, 2 Handtuchhalter, große bodengleich geflieste Duschräume (ca. 120 x 120 cm) mit Echtglasscheibe und Regenbrause, wandhängendes WC mit verkleidetem Unterputzpülkasten und automatisch absenkender Sitzgarnitur, sowie einem Steckdosen-Einbauradio.

Alle Wohnungen sind komfortabel über einen Aufzug zu erreichen. Die Penthouse-Wohnung erhält einen direkten Privatzugang.

Energiesparende LED-Beleuchtung im Treppenhaus, Aufzug und Außenbereich.

Barrierefreier Aufzug mit leiser Seilzugsanlage, Fabrikat TK Aufzüge. Aufzugsschacht aus zweischaligem Mauerwerk. Die Kabine wird im Inneren mit Glas und Edelstahl ausgekleidet.

Sonstiges:

Eine ausführliche Baubeschreibung erhalten Sie auf Wunsch.

Bezugsfertig:

Voraussichtlich Mitte 2024 möglich.

Kaufpreis:

Wohnung Nr. 1 - € 290.000, -

Wohnung Nr. 3 - € 290.000, -

Stellplatz - € 10.000, -

Alle anfallenden Kosten (Planung, Berechnungen, Statik, Wärmeschutznachweis, Prüfungen, Energieausweis, Abnahmen, Baugenehmigung, Abgeschlossenheitsbescheinigung, grundbuchlichen Vollzug, Hausanschluss, Außenanlagen, Zufahrt, Wege und alle damit verbundenen Gebühren) sind im Kaufpreis enthalten.

Lediglich die individuelle Gestaltung der Wände, in den einzelnen Wohnungen, sind vom Käufer zu tragen.

Hausgeld:

Voraussichtlich ca. 2,30 €/m<sup>2</sup> monatlich für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Abfallbeseitigung, Straßenreinigung, Gemeinschaftsstrom, Versicherung, Aufzug, Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst und Hausverwaltung.

Sonstige Kosten:

Rücklagenbildung und Grundsteuer. Heizung und Strom über separate Abrechnung, je Einheit.

Käufercourtage:

3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.

Anmerkung:

Alle Angaben erfolgen durch den Verkäufer, für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung. Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben. Irrtümer und Auslassungen bleiben vorbehalten.

## Beschreibung der Lage

In begehrter Wohnlage von Bad Oeynhausen/Innenstadt entsteht auf einem repräsentativen Baugrundstück, ein hochwertiges 5-Familienhaus in moderner und ansprechender Architektur. Der Kurpark, Apotheken, Ärzte, Bäcker, Banken, Bahnhof, Busbahnhof, GOP, Bali Therme und das Gelände der Aqua-Magica sind nur wenige Gehminuten entfernt.

## Nebenkosten

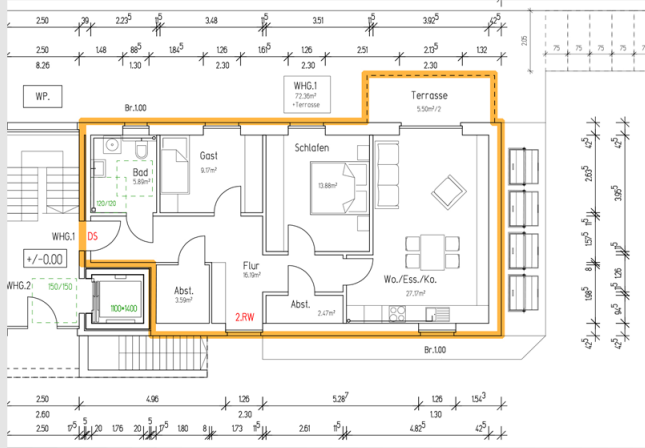
3,57 % des Kaufpreises inkl. 19 % MwSt.



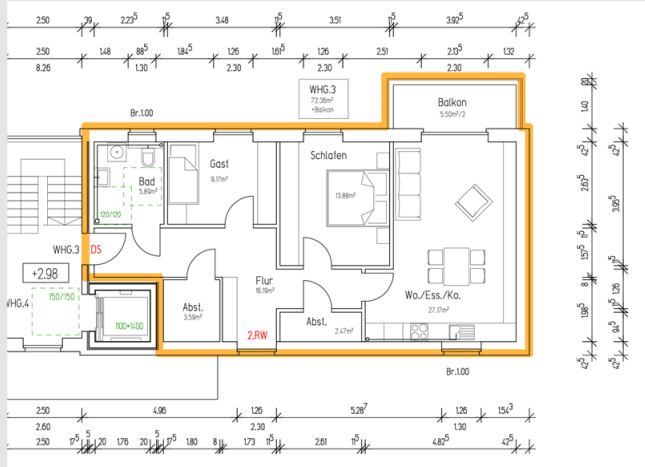
Exklusiver Neubau in Bad Oeynhausen - Innenstadt



Exklusiver Neubau in Bad Oeynhausen - Innenstadt



Wohnung 1



Wohnung 3