

# EXPOSÉ

3 Parteienhaus in begehrter Lage

Am Adlerhorst 7

32547 Bad Oeynhausen



Annika Plum Immobilien

In den Fichten 26

32584 Löhne

[www.annikaplum.com](http://www.annikaplum.com)



# HIGHLIGHTS

- Drei separate, lichtdurchflutete Wohneinheiten
- Hochwertige Einbauküchen in jeder Wohnung
- Offener Kamin für eine gemütliche Atmosphäre
- Modern sanierte Bäder
- Wunderschön angelegter Garten als Rückzugsort
- Ruhige, attraktive Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur
- Kaufpreis: 455.000,00 €
- Mieteinnahmen: Bis zu 2.500,00 € Kaltmiete möglich



Am Adlerhorst 7



## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

- Adresse: Am Adlerhorst 7, 32547 Bad Oeynhausen
- Lage: Gemeinde Bad Oeynhausen, Kreis Minden-Lübbecke
- Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus
- Bauweise: Konventionell errichtet

## OBJEKTDDETAILS

- Baujahr: 1977
- Wohnfläche: 270 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 880 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 7
- Schlafzimmer: 4
- Badezimmer: 4

## ENERGIE & HEIZUNG

- Baujahr Anlagentechnik: 1996
- Energiekennwerte & Verbrauch: 91 kWh/m<sup>2</sup>a
- Heizung: Zentralheizung
- Primärenergie: Öl

## AUSSENANLAGEN

- Stellplätze:
  - Garage vorhanden
  - Weitere Stellplätze im Freien
- Garten: Vorhanden, Gestaltung möglich
- Feuerwehzufahrt & Bewegungsflächen: Berücksichtigt



## OBJEKT- BESCHREIBUNG

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1977 bietet auf ca. 270 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein hervorragendes Wohnkonzept. Jede der drei Wohneinheiten wurde modernisiert und verfügt über eine eigene Einbauküche sowie ein stilvoll renoviertes Badezimmer. Besonders hervorzuheben sind die großzügigen, lichtdurchfluteten Wohnräume, die eine behagliche Atmosphäre schaffen.

Das Haus steht auf einem 880 m<sup>2</sup> großen Grundstück und verfügt über einen wunderschön angelegten Garten, der als grüne Oase dient. Die ruhige, aber dennoch gut angebundene Lage macht das Objekt sowohl für Familien als auch für Investoren interessant.

## WIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

- Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche: ca. 1.685 €/m<sup>2</sup>
- Mögliche Bruttomietrendite: ca. 6,6 % p.a.
- Jährliche Mieteinnahmen (potenziell): 30.000 €
- Nebenkosten für Eigentümer (geschätzt): ca. 5.000 € p.a.
- Potenzielle Wertsteigerung p.a. (durchschnittlich, basierend auf Marktentwicklung): 3-5 %

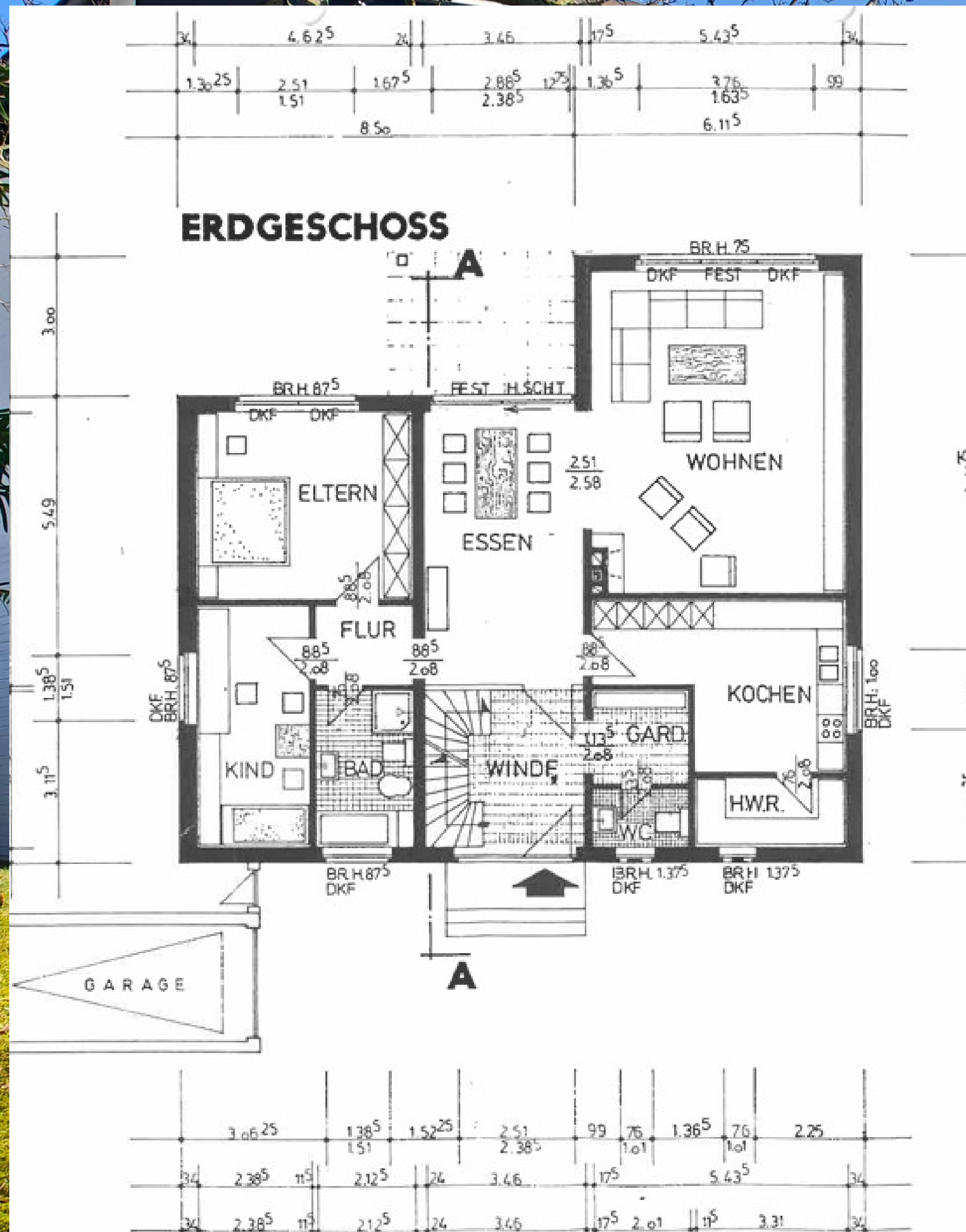
## INVESTITIONS- MÖGLICHKEITEN

Ideal für Kapitalanleger: Durch attraktive Mietrenditen von bis zu 2.500,00 € monatlich bietet das Objekt eine hervorragende Einnahmequelle.

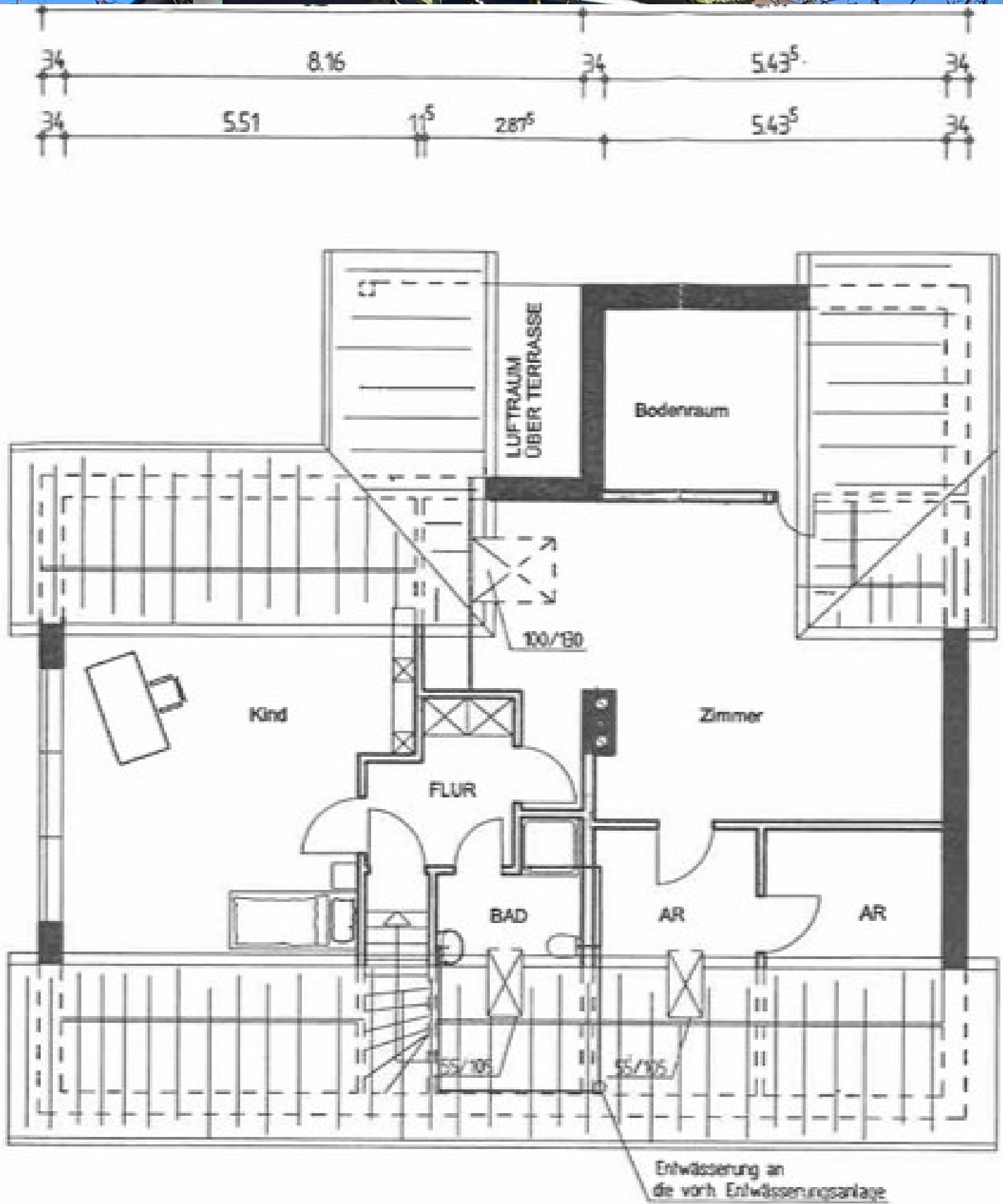
Perfekt als Mehrgenerationenhaus: Die drei separaten Wohneinheiten eignen sich optimal für Familien, die nahe beieinander, aber dennoch unabhängig wohnen möchten.

Langfristige Wertsteigerung: Die Immobilie profitiert von der stabilen und wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in Bad Oeynhausen.

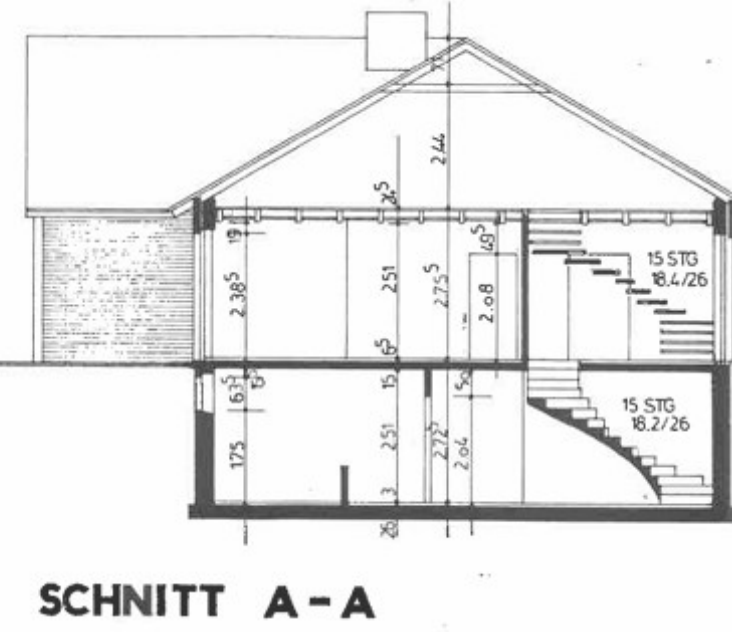
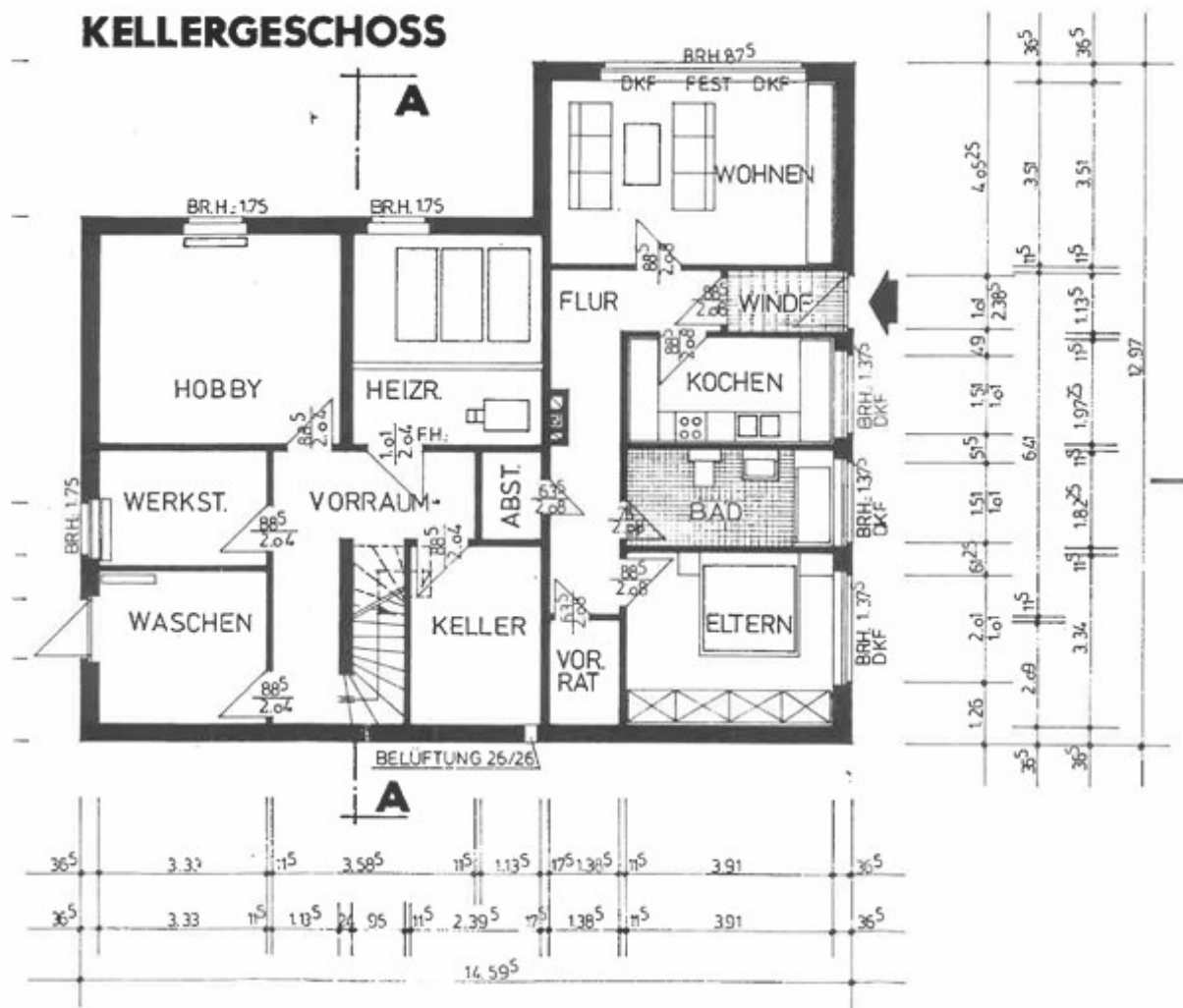
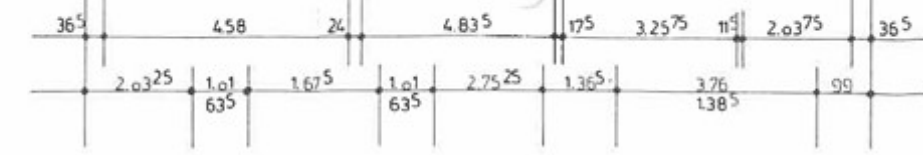
# GRUNDRISS & SCHNITT VOM ERDGESCHOSS



# GRUNDRISS & SCHNITT VOM DACHGESCHOSS



# GRUNDRISS & SCHNITT VOM KELLER



# MARKTENTWICKLUNG

Der Immobilienmarkt in Bad Oeynhausen zeichnet sich durch eine stetig steigende Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum aus. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht diese Region sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer attraktiv.

Dank der soliden Bauweise, der hochwertigen Sanierungen und der exzellenten Lage bietet diese Immobilie eine langfristig sichere Kapitalanlage. Mit prognostizierten Wertsteigerungen und der weiterhin wachsenden Beliebtheit als Wohn- und Erholungsstandort ist das Objekt eine wertstabile Investition. Die Möglichkeit, es als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung zu nutzen, steigert die Flexibilität und das Zukunftspotenzial erheblich.







**Annika Plum Immobilien**

In den Fichten 26

32584 Löhne

[www.annikaplum.com](http://www.annikaplum.com)

Maklerprovision für Käufer in Höhe von 3,57% inkl. MwSt.