

Gute Tage in guter Lage...

31707 Bad Eilsen, Zweifamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: MM-005629



Wohnfläche ca.: **350 m²** - Zimmer: **15** - Kaufpreis: **389.000 EUR**



Gute Tage in guter Lage...

Objekt ID	MM-005629
Objekttypen	Haus, Zweifamilienhaus
Adresse	31707 Bad Eilsen
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	350 m ²
Grundstück ca.	1.024 m ²
Zimmer	15
Badezimmer	4
Separate WC	2
Balkone	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1983
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Verfügbar ab	sofort
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Außenstellplatz, Badewanne, Balkon, Balkon/Terrasse Südwest, Dusche, Einbauküche, Einliegerwohnung, Garage, Gartennutzung, Gäste-WC, Kabel-/Sat-TV, Keller, Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad, Terrasse
Käuferprovision	4,76 % inkl. Mehrwertsteuer
Kaufpreis	389.000 EUR



Objektbeschreibung

Das Zweifamilienhaus besticht durch eine gepflegte Fassade mit hellen Backsteinen und einem großzügigen Garten, umgeben von Bäumen. Zwei Garagen und zwei Stellplätze vor dem Haus bieten bequemen Platz für alle Bewohnenden. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 355 m², wobei die Kellerwohnung ca. 113 m² und die Wohnung im Erdgeschoss und Dachgeschoss etwa ca. 205 m² einnehmen.

Derzeit ist das gesamte Haus vermietet und stellt somit eine hervorragende Kapitalanlage dar. Doch auch die Nutzung als Einfamilienhaus durch die Verbindung der beiden Wohnungen ist eine überlegenswerte Option.

Der Zugang zur Kellerwohnung erfolgt über die Terrasse am Garten, die ideale Atmosphäre für gemeinsame Stunden im Freien bietet. Der Eingangsbereich verfügt über ausreichend Platz für Garderobe und führt zu einem großzügigen Wohn- und Essbereich. Dank einer Fensterfront zum Garten hin wirkt der Bereich besonders hell und einladend und erhält durch den direkten Zugang zur gut ausgestatteten Küche eine moderne Note. Die Küche wird flankiert von einem durchdacht gestaltet und mit Laminatboden ausgestatteten Zimmer. Es kann vielseitig genutzt werden, sei es als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum. Direkt gegenüber liegt eines der beiden Bäder in hellem Design mit Badewanne. Ein zwischenliegender Flur führt zu den restlichen Zimmern des Hauses, darunter das lichtdurchflutete Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer. Das größte der drei Zimmer ist besonders hell und wohnlich, dank großer Fenster, die viel Tageslicht hereinlassen. Ein idealer Rückzugsort für erholsame Stunden. Zwischen den Zimmern befindet sich das zweite Bad – ebenfalls in Weiß gehalten, bietet es mit Waschbecken, WC und Badewanne inklusive Duschvorrichtung alle Annehmlichkeiten. Die helle Gestaltung verleiht dem Raum eine frische Atmosphäre.

Der Eingang der zweiten Wohnung befindet sich auf der Rückseite des Hauses. Ein Windfang mit ausreichend Platz für Garderobe führt zu einem Flur mit Treppenaufgang. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet einen Wohn- und Essbereich mit Balkon, fünf Zimmer, zwei Bäder, zwei Gäste-WCs, zwei Küchen und sogar eine Sauna.

Im Erdgeschoss befindet sich der Wohn- und Essbereich. Ein eleganter Raum, der durch einen großen Bogen eine harmonische Verbindung von Wohn- und Essbereich schafft. Die weißen Fliesen verleihen dem Raum eine edle Atmosphäre. Der angrenzende Balkon bietet einen gemütlichen Platz mit großem Fenster zum Garten hin.

Die angrenzende moderne Küche in dunklen Tönen vervollständigt das Bild. Ein Gäste-WC, zwei Zimmer und ein helles Bad mit Waschbecken, WC und Badewanne, das durch seine freundliche Gestaltung eine angenehme Atmosphäre schafft, komplettieren die Etage. Die beiden Zimmer sind mit Laminatboden ausgestattet und im gleichen Stil. Der eine kann als Rückzugsort oder als geräumiges Schlafzimmer genutzt werden kann und der andere eignet sich ideal als Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Im Dachgeschoss führt ein Flur zu zwei lichtdurchfluteten Zimmern. Beide Zimmer bieten durch ihre praktische Anordnung vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Die gegenüberliegende Küche ist zwar derzeit anderweitig verwendet, aber bietet optimale Rahmenbedingungen für individuelle Ansprüche. Neben dem Gäste-WC finden Sie hier auch das Bad inklusive Waschbecken, WC, Dusche und einer Eckbadewanne mit Whirlpoolfunktion, welches höchsten Komfort und Wohlbefinden bietet. Ein weiteres großzügig geschnittenes Zimmer, das mit viel Stauraum punktet, lässt sich ebenfalls im Dachgeschoss finden. Hier befindet sich auch die Sauna – das Highlight dieser Wohnung und Ihre ganz persönliche Wohlfühloase im eigenen Zuhause.

Sprechen Sie mich gerne an, wenn Sie mehr Informationen zu dem Zweifamilienhaus haben möchten.



Wenn der Wunsch besteht, unterstütze ich Sie auch gerne bei Finanzierungsangelegenheiten. Vereinbaren Sie hierfür einfach einen Termin.

Ausstattung

- Baujahr 1983
- 1024 m² Grundstück
- ca. 355 m² Wohnfläche
- voll unterkellert
- Hanglage
- 2 Garagen
- ruhig und stadtnah

Sonstiges

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung vorbehalten. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage per Email oder Telefon. Erfüllungsort für alle Verpflichtungen des Kunden ist der Sitz unserer Firma. Ist der Kunde Kaufmann im Sinne des HGB ist Gerichtsstand der Sitz unserer Firma.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	22.08.2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1983
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	162,80 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	F



Lage

Bad Eilsen ist eine Gemeinde im südwestlichen Niedersachsen. Die Gemeinde liegt zwischen Hannover und Bielefeld, die Großstädte sind in jeweils 45 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Weitere attraktive Städte in der Nähe sind Minden, Bad Oeynhausen, Rinteln und Bückeburg, welche über die anliegenden Schnellstraßen zügig erreichbar sind. Bad Eilsen hat über Luhden und die B83 einen direkten Zugang zur A2 und ist somit bestens angebunden.

Kulturell hat Bad Eilsen viel zu bieten. Der idyllische Kurort im Grünen beherbergt historische Architektur, den Kurpark mit dem Rosarium und zahlreiche große Alleen. Bad Eilsen ist nahe dem Weserbergland und liegt direkt am Harri, was naturnahe Stunden im Wald verspricht. Auch das beliebte Wanderziel der Idatum ist nicht weit entfernt. Des Weiteren gibt es in der Gemeinde regelmäßige Veranstaltungen, die Besucher:innen aus dem gesamten Umkreis anziehen. So zum Beispiel der Bauernmarkt, Partys im Palais im Park, Feuerwerk im Kurpark und der Weihnachtsmarkt.

Direkt in Bad Eilsen gibt es ein bekanntes Rehaszentrum, zahlreiche Alten- und Pflegeheime sowie medizinische Spezialist:innen. Durch die Nähe zu den umliegenden Städten sind Kindergärten, Schulen und andere Bildungseinrichtungen nicht weit entfernt. Auch Sportvereine gibt es rund um Bad Eilsen zu einer Vielzahl. Besonders Fußball und Golf sind in der Gegend beliebt, aber auch für alle anderen Sportbegeisterten gibt sicherlich den passenden Verein.





Ansicht Nordost



Ansicht Nord



Ansicht Nordwest



Ansicht Straße



Zimmer 2 Kellergeschoss



Bad 2 Kellergeschoss





Zimmer 3 Kellergeschoss



Zimmer 3 Kellergeschoss



Eingangsbereich EG



Wohnzimmer EG



Balkon EG



Esszimmer EG





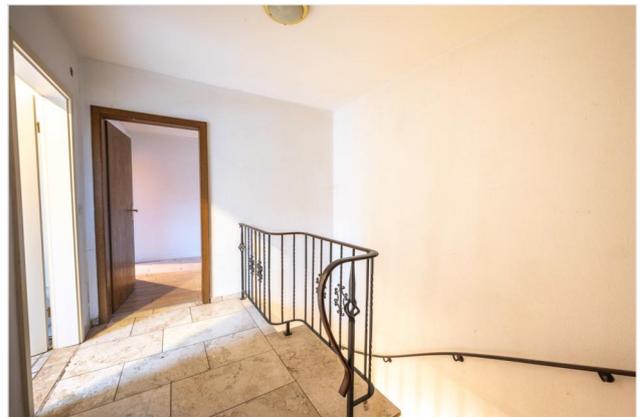
Eingangsbereich EG



Bad EG



Zimmer 2 EG



Flur DG



Bad DG



Zimmer 1 DG





Zwischenflur DG



Zimmer 3 DG



Zimmer 4DG



Grundriss

Grundriss Aussenbereich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Grundriss

Grundriss Kellergeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich



Grundriss

Grundriss Dachgeschoss



Exposéplan, nicht maßstäblich

