

Bad Salzuflen

# Charmantes Reihenendhaus mit großem Garten und 3 Garagen

Objektnummer: 25292007



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 455 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25292007   |
| Wohnfläche   | ca. 130 m² |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1973       |
| Stellplatz   | 3 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 285.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Reihenendhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 29.10.2035 | Endenergiebedarf            | 253.40 kWh/m²a |
| Befeuerung                 | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1973           |

Objektnummer: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05222 - 93 86 190

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 05222 - 93 86 190

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante Reihenendhaus aus dem Jahr 1973 bietet mit seinen ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 455 m<sup>2</sup> Grundstück viel Potenzial für Paare oder kleine Familien, die sich den Traum vom eigenen Zuhause verwirklichen möchten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Wohn- und Essbereich mit Küche. Von der Terrasse genießen Sie einen wunderschönen Blick in Ihren Garten, der zum Entspannen einlädt. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein Gäste-WC.

Der Boden ist hier mit schönem Parkett ausgestattet, was dem Wohnbereich eine warme Atmosphäre verleiht.

Das Obergeschoss umfasst zwei Schlafzimmer, ein Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon und Blick in den Garten sowie ein Kinderzimmer. Das Badezimmer wurde 2009 komplett saniert und präsentiert sich modern und stilvoll.

Das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut und bietet ein großzügiges Kinder- oder Jugendzimmer mit eigenem Bad – ideal als Rückzugsort für Jugendliche oder als Gästebereich.

Die Immobilie befindet sich in einem guten Zustand. Die Fenster wurden größtenteils durch Kunststofffenster ersetzt, die Bodenbeläge bestehen aus Paket Laminat so wie Fliesen.

Zum Haus gehören 3 Garagen, wovon 2 aktuell vermietet sind. Das Reihenendhaus liegt in ruhiger, familienfreundlicher Lage in Bad Salzuflen - Wüsten/Waldemeine. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der Nähe. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und viel Grün, was für eine angenehme Wohnqualität sorgt.

Da die Immobilie derzeit vermietet ist, bitten wir um Verständnis, dass wir die Privatsphäre der Mieter respektieren möchten. Bitte beachten Sie, dass eine Besichtigung nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung erfolgen kann.

Objektnummer: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## Ausstattung und Details

- derzeit vermietet
- ruhige und gepflegte Wohnlage
- ca. 455 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Etagen
- 4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Vita Sol Therme ca.12 Auto min entfernt
- Ölheizung aus 1998
- 3 Garagen - 2 davon Vermietet

Objektnummer: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## Alles zum Standort

Bad Salzuflen liegt am östlichen Rand der Ravensberger Mulde, am Zusammenfluss von Salze und Bega mit der Werre. Charakteristisch für Bad Salzuflen sind die an diesen Falten austretenden salzhaltigen Quellen, denen die Region den Namen „Heilgarten Deutschlands“ verdankt.

Bad Salzuflen grenzt im Osten an die Stadt Lemgo, im Süden an Lage und Detmold und im Südwesten an Leopoldshöhe. Alle vier Gemeinden gehören zum Kreis Lippe.

Im Westen liegt die kreisfreie Stadt Bielefeld und im Nordwesten die Stadt Herford. Im Norden grenzt Bad Salzuflen an Vlotho im Kreis Herford. Zusammen mit Herford gehört Bad Salzuflen zur Agglomeration Bielefeld.

Objektnummer: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 253.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Objektnummer: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

E-Mail: [detmold@von-poll.com](mailto:detmold@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)