

Bad Salzuflen

Moderne KfW-40-Erdgeschosswohnung in Top-Innenstadtlage von Bad Salzuflen

Property ID: 26336028



PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

At a glance

Property ID	26336028	Purchase Price	425.000 EUR
Living Space	ca. 92 m²	Type	Ground floor
Rooms	3	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	2022	Condition of property	Like new
Type of parking	1 x Car port	Construction method	Solid
		Equipment	Terrace

Property ID: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Energy Data

Energy Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2022
Power Source	Air-to-water heat pump		
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.		

Property ID: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

The property



Property ID: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

The property

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



Property ID: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

The property



Property ID: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

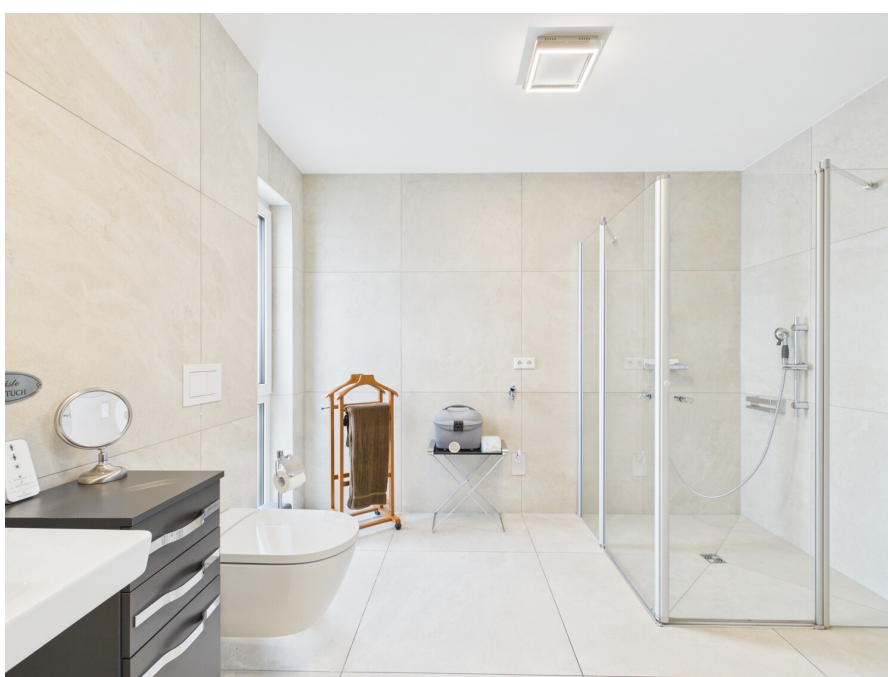
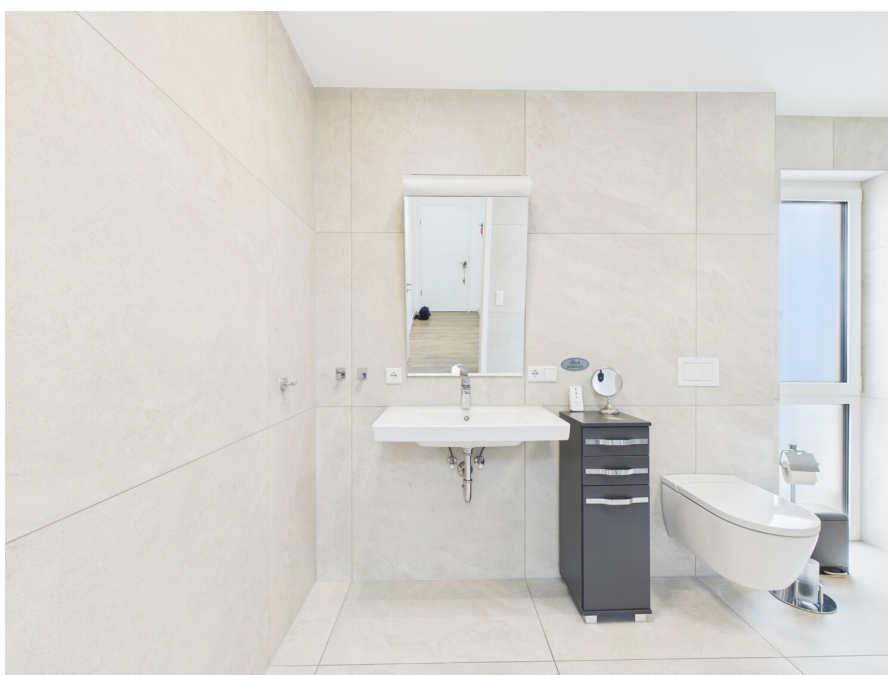
Property ID: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

The property



Property ID: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

The property



Property ID: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

A first impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertige Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2022 vereint modernes Wohnen, energieeffiziente Technik und eine erstklassige Lage im Herzen von Bad Salzuflen.

Ein besonderes Highlight ist die barrierearme Ausführung der Erdgeschosswohnung. Sie ermöglicht ein komfortables und weitgehend stufenloses Wohnen und bietet damit ein hohes Maß an Alltagserleichterung – sowohl heute als auch in der Zukunft. Kurze Wege, der einfache Zugang zur Wohnung sowie die komfortable Gestaltung der Wohnräume sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und machen die Immobilie besonders attraktiv für Paare, Senioren oder Menschen, die Wert auf zukunftsicheres und bequemes Wohnen legen.

Die ca. 92 m² große Eigentumswohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Neben einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung stehen Ihnen zwei helle Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Büro - oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleich gefliesten Dusche ausgestattet und bietet ein komfortables, seniorengerechtes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert. Hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien – ob beim entspannten Frühstück, einem gemütlichen Feierabend oder geselligen Grillabenden mit Familie und Freunden. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und lädt dazu ein, den Alltag in angenehmer Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Dank der ebenerdigen Bauweise ist die Wohnung besonders komfortabel und seniorengerecht. Große Fenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Die energieeffiziente Bauweise nach KfW-40-Standard gewährleistet niedrige Energiekosten und ein nachhaltiges Wohnkonzept. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Unterstützt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit zentraler Bedienstelle, dreifach verglaste Wärmeschutzfenster, elektrische Rollläden in sämtlichen

Räumen sowie eine Videosprechanlage mit Farbdisplay. Hochwertige Vinylböden verleihen den Wohn- und Schlafräumen eine moderne und pflegeleichte Optik.

Ein eigener PKW-Außenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Lage gehört zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Bad Salzuflen genießen Sie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten, Apotheken sowie zum Kurpark. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnumfeld macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Der Energieausweis liegt derzeit noch bei der Hausverwaltung und wird nach Erhalt umgehend nachgereicht. Spätestens zur Besichtigung steht er zur Einsicht zur Verfügung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines Eigenkapitalnachweises stattfinden können.

Property ID: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Details of amenities

- Energieeffiziente Bauweise nach KfW-40-Standard
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit zentraler Bedienstelle
- Videosprechanlage mit Farbdisplay
- Dreifach verglaste Wärmeschutzfenster
- Elektrische Rollläden/Jalousien in allen Räumen
- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Moderne, bodengleich geflieste Duschen
- PKW-Außenstellplatz

Property ID: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

All about the location

Nur 600 Meter von der Altstadt von Bad Salzuflen entfernt, liegt dieses moderne Mehrfamilienhaus mit 6-Parteien. Sie können die Altstadt von Bad Salzuflen in 10 min zu Fuß erreichen. Die nahe gelegene Infrastruktur überzeugt mit weiterführenden Schulen, Grundschulen, Kitas, Ärzten, Apotheken und Supermärkten. Die Auswahl an Freizeit-, Sport- und Naherholungsmöglichkeiten lässt kaum Wünsche offen und machen diese Lage besonders attraktiv.

Verkehrsgünstig an der B239 gelegen ist eine schnelle Anbindung nach Herford, Bielefeld sowie zur A2 gegeben. Die landschaftlich reizvolle Umgebung sorgt mit ihrem ausgedehntem Wander- und Radwegenetz für herrlichste Naherholungsmöglichkeiten.

Property ID: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Other information

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 Handelsregistersauszugs, 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.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Steven Ord

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

E-Mail: detmold@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com