

Bad Salzuflen

## Charmante maison mitoyenne avec un grand jardin et 3 garages.

**CODE DU BIEN: 25292007**



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

**PRIX D'ACHAT: 285.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 455 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25292007	Prix d'achat	285.000 EUR
Surface habitable	ca. 130 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison en bande de tête
Pièces	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	3	Modernisation / Rénovation	2023
Salles de bains	2	État de la propriété	Bon état
Année de construction	1973	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	3 x Garage		

CODE DU BIEN: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	29.10.2035	Consommation d'énergie	253.40 kWh/m²a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	H
		Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## La propriété



CODE DU BIEN: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

CODE DU BIEN: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** 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)

**CODE DU BIEN: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen**

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen**

## Plus d'informations

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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 25292007 - 32108 Bad Salzuflen**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold  
Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0  
E-Mail: [detmold@von-poll.com](mailto:detmold@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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