

Bad Salzuflen

# Gepflegtes Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage

???????? ?????: 25292002



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

???? ?????: 450.000 EUR • ?????: ca. 142 m<sup>2</sup> • ?????: 5 • ????? ??: 834 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25292002 - 32105 Bad Salzuflen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25292002 - 32105 Bad Salzuflen

?? ??? ??????

|                       |                        |               |                       |
|-----------------------|------------------------|---------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 25292002               | ????? ??????? | 450.000 EUR           |
| ???????????           | ca. 142 m²             | ??????        | ?????????????         |
| ?????????             | 5                      |               | ?????????????????     |
| ????????????? ???     | 3                      | ????????????? | Käuferprovision       |
| ???????????           |                        |               | beträgt 3 % (inkl.    |
| ???????????           | 1                      |               | MwSt.) des            |
| ????? ??????????????  | 1987                   |               | beurkundeten          |
| ?????? ?????????????? | 1 x ??????????????     | ?????????     | ?????????, WC         |
|                       | ?????? ??????????????, |               | ?????????????, ?????? |
|                       | 1 x ????????           |               | ??????, ??????????    |

???????? ?????????: 25292002 - 32105 Bad Salzuflen

????????????? ???????????

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH      |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 195.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 20.06.2033            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | F              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1987           |

???????? ?????: 25292002 - 32105 Bad Salzuflen

?? ???????



???????? ?????????: 25292002 - 32105 Bad Salzuflen

?? ?????????



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)

???????? ??: 25292002 - 32105 Bad Salzuflen

?? ????????



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

???????? ?????: 25292002 - 32105 Bad Salzuflen

?? ???????



??????? ???????: 25292002 - 32105 Bad Salzuflen

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus in zentraler und dennoch ruhiger Lage, welches im Jahr 1987 erbaut wurde. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 142 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Etagen, und steht auf einem ca. 834 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus zeichnet sich durch eine angenehme Raumaufteilung aus, die insgesamt fünf Zimmer umfasst. Außerdem bietet es eine großzügige, zum Teil überdachte Terrasse und zwei Loggien im Obergeschoss, so das Sie Ihre Freizeit wunderbar an der frischen Luft verbringen können.

Auf der unteren Ebene befinden sich ein geräumiger Wohn- und Essbereich mit Kamin, der viel Platz für die individuelle Gestaltung bietet, sowie eine praktisch geschnittene Küche, die alle Annehmlichkeiten bietet, um den täglichen Anforderungen gerecht zu werden.

Über eine Treppe gelangt man in das Obergeschoss, das drei geräumige Schlafzimmer beherbergt. Jedes der Schlafzimmer verspricht ausreichend Privatsphäre und eignet sich ideal für Familienmitglieder oder Gäste. Abgerundet wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, das mit allen notwendigen sanitären Einrichtungen ausgestattet ist.

Die zentrale Heizungsanlage des Hauses wurde 2020 modernisiert, wobei eine effiziente Gaszentralheizung installiert wurde, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Die Fenster im gesamten Haus stammen aus dem Baujahr 1987 und sind mit Fensterläden mit Kurbelbedienung versehen. Insgesamt ist eine guter natürliche Lichteinfall in den Räumen gewährleistet.

Ein weiterer Vorteil der Immobilie ist ihre Lage: In fußläufiger Entfernung findet sich der Kurpark, der nicht nur Erholungsmöglichkeiten bietet, sondern auch einen angenehmen Rückzugsort für Spaziergänge. Die VitaSol Therme ist in etwa zehn Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet zusätzliche Entspannungspotentiale.

Das Haus befindet sich in einer gepflegten Wohnlage, die sowohl eine ruhige Umgebung als auch eine gute Anbindung an das städtische Leben bietet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu erreichen, was den Standort besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses ansprechende Eigenheim in einer besichtigungswürdigen Umgebung näher kennenzulernen. Bei Interesse kontaktieren Sie uns bitte, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Nutzen Sie die Gelegenheit, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

??????? ?????????: 25292002 - 32105 Bad Salzuflen

??????????????? ??? ?????????

- ruhige und gepflegte Wohnlage
- ca. 834 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 142 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Etagen
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer
- Holzfenster mit Fensterläden aus 1987
- Kurpark und Innenstadt fußläufig erreichbar
- VitaSol Therme ca.10 Automin entfernt
- Gasheizung aus 2020
- Garage mit Abstellraum

Haben wir Ihr Interesse geweckt ?- Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns.

??????? ?????????: 25292002 - 32105 Bad Salzuflen

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25292002 - 32105 Bad Salzuflen

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.6.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 195.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987.  
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

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.

???????? ??????????: 25292002 - 32105 Bad Salzuflen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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