

Bad Salzuflen

# Gepflegtes Zweifamilienhaus

Objektnummer: 24292017



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 632 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24292017 - 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: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24292017
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1956
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	399.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	396.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.06.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

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: 24292017 - 32108 Bad Salzflun

## Die Immobilie



Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzflun

## Die Immobilie





Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzflun

## Die Immobilie



Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzflun

## Die Immobilie





Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein geräumiges Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 632 m<sup>2</sup>. Das 1956 erbaute Haus bietet insgesamt 6 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Es befindet sich in einem guten Zustand und wurde 1964 um einen Anbau erweitert und immer gut gepflegt. Unter anderem wurde das Dach neu gedeckt und das Badezimmer im Obergeschoss neu renoviert. Die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in allen Räumen, während die doppel-verglasteten Fenster für eine effiziente Wärmedämmung sorgen. Der vorhandene Kamin kann als zusätzliche Heizquelle dienen und für gemütliche Winterabende sorgen. Die Erdgeschosswohnung bietet ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Obergeschosswohnung hat ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Grundstück bietet Möglichkeiten für eine individuelle und ansprechende Gartengestaltung. Zudem verfügt die Immobilie über eine Terrasse und einen großen Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Das Haus ist voll unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Eine Garage sowie ein Geräteschuppen runden das Angebot ab und bieten Platz für Ihre Fahrzeuge. Insgesamt präsentiert sich das Zweifamilienhaus als eine attraktive Immobilie mit großem Potenzial. Die Größe der Räumlichkeiten, die praktische Aufteilung und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung bieten viel Raum für Kreativität und persönliche Entfaltung. Die untere Wohnung eignet sich ideal zur Eigennutzung, während die obere Wohnung sich optimal zur Vermietung anbietet, um regelmäßige Mieteinnahmen zu generieren. Vorteile des Zweifamilienhauses: - Finanzielle Entlastung: Die Mieteinnahmen aus der oberen Wohnung können einen erheblichen Beitrag zur Finanzierung des Hauses leisten. - Flexibilität: Die obere Wohnung kann bei Bedarf auch für Familienmitglieder genutzt werden. Dieses Zweifamilienhaus ist eine ideale Lösung für Familien, die komfortables Wohnen und eine kluge Investition kombinieren möchten.

Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Ausstattung und Details

- Kamin
- Gas-Heizung 1990
- Garage

**Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen**

## Alles zum Standort

Dieses Zweifamilienhaus liegt in einer guten Lage von Bad Salzuflen Schötmar. Sie können die Altstadt von Bad Salzuflen in 5 min. mit dem Auto erreichen. Hier wohnen Sie stadtnah mit hervorragender Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken und Kindergärten direkt vor der Haustür. Die Auswahl an Freizeit-, Sport- und Naherholungsmöglichkeiten lässt kaum Wünsche offen und machen diese Lage besonders attraktiv. 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. 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.

**Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 396.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16 Detmold  
E-Mail: [detmold@von-poll.com](mailto:detmold@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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