

Bad Salzuflen

# Gepflegtes Zweifamilienhaus

CODE DU BIEN: 24292017



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

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 632 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24292017 - 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: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24292017
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Disponible à partir du	Selon l'arrangement du
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1956
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	396.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.06.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzflun

## La propriété



CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzflun

## La propriété



CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzflen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzflen

## La propriété



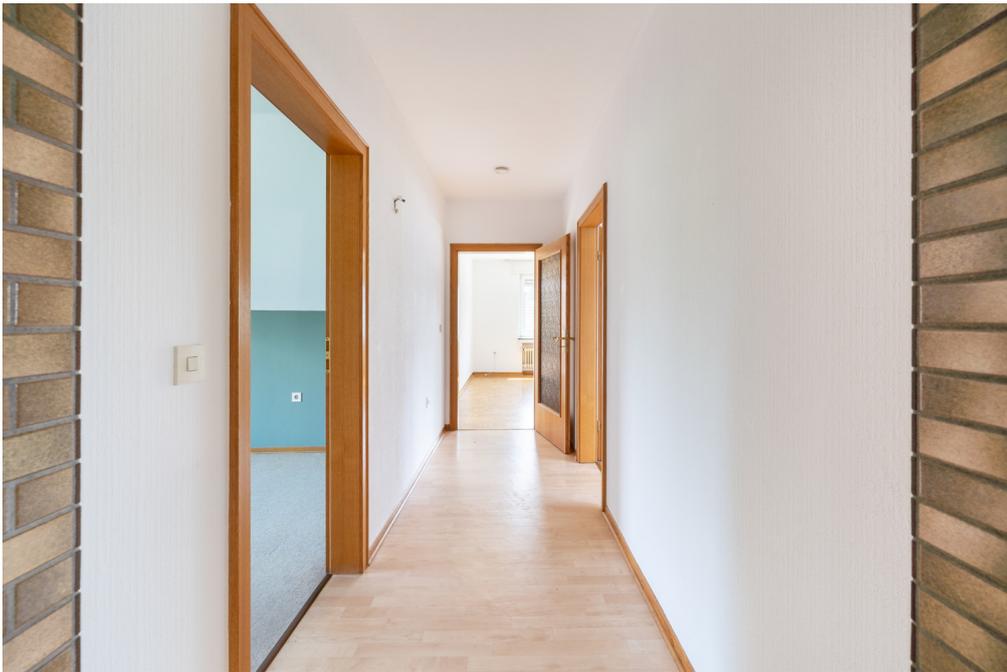
CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzflen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## La propriété



CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## La propriété



**CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen**

## Une première impression

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.

**CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen**

## Détails des commodités

- Kamin
- Gas-Heizung 1990
- Garage

**CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24292017 - 32108 Bad Salzuflen

## Contact

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

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)