

Bad Salzuflen

## 2 Neubau-Wohnungen als Paket zur Kapitalanlage.

????????? ??????????: 23292023



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

???? ??????: 720.000 EUR • ??????????: ca. 215,78 m<sup>2</sup> • ??????: 7

???????? ??????????: 23292023 - 32108 Bad Salzuflen

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23292023 - 32108 Bad Salzufen

?? ??? ??????

???????? ??????????	23292023	????? ???????	720.000 EUR
????????????	ca. 215,78 m <sup>2</sup>	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	7		
????? ?????????????	2023		
?????? ?????????????	3 x ????????????? ?????? ?????????????	???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		????????	?????????, ??????????

???????? ??????????: 23292023 - 32108 Bad Salzuflen

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

??????????	????????????
??????????	??????????
???? ???? ???????	?????? ?????????????
	????? / ??????

???????? ??????????: 23292023 - 32108 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)

???????? ??: 23292023 - 32108 Bad Salzflun

?? ????????



????????? ??????????: 23292023 - 32108 Bad Salzflun

?? ?????????



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)

??????? ???????: 23292023 - 32108 Bad Salzflen

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

Zum Verkauf steht ein Immobilienpaket, bestehend aus zwei Wohnungen im Erdgeschoss eines Neubaus in Bad Salzflen. Jede Wohnung verfügt über großzügig geschnittene Zimmer und einen offenen Grundriss, der ein helles und modernes Wohngefühl schafft. Das 6-Parteien-Haus wurde im Juni 2023 fertiggestellt. Die anderen vier Wohnungen sind bereits verkauft. Die Immobilie befindet sich in einem erstklassigen Zustand und bietet eine tolle Ausstattung auf dem neuesten Stand der Technik. Die Erdgeschosswohnungen bieten jeweils einen eigenen Gartenanteil und einen PKW-Stellplatz direkt neben der Terrasse. Die beiden Wohnungen verfügen über einen lichtdurchfluteten und geräumigen Wohn-/Essbereich mit offen gestalteter Küche, von dort gelangen Sie direkt auf Ihre Terrassen mit Süd-West Ausrichtung. Die Wohnungen sind alle barrierefrei und sofort bezugsfertig. Zu jeder Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz, der bereits mit Vorbereitungen für E-Ladesäulen ausgestattet ist und schon im Kaufpreis inkludiert ist. Es gibt zudem Fahrradstellplätze mit jeweils einer Außensteckdose pro Wohnung. Die Wohnungen sind derzeit nicht vermietet, aber man geht von einer aktuellen Soll-Miete von 2.805,00 € pro Monat und einer Jahresnettokaltmiete von ca. 33.660,00 € aus. Somit hätten Sie eine Rendite von 4,67 %. Die Immobilie wurde nach dem KfW 55 eE Standard erbaut, wodurch eine hohe Energieeffizienz gewährleistet wird. Umweltfreundliche und gasunabhängige Wärmepumpentechnik wird für die Beheizung genutzt. Die Bauqualität ist durch DEKRA geprüft und zertifiziert. Die Lage der Immobilie ist Verkehrs-ruhig am Ende einer Sackgasse. Sie verfügt über eine gepflegte Nachbarschaft und ist dennoch in unmittelbarer Nähe von Sportplatz, Schule, Kindergarten und Supermarkt. Kurz gesagt bietet diese Immobilie zwei hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen in einer Verkehrs-ruhigen Lage mit guter Infrastruktur. Die moderne Architektur und die barrierefreie Bauweise machen dieses Angebot besonders attraktiv. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!



??????? ???????: 23292023 - 32108 Bad Salzuflen

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

Aufteilung der Wohnungen:

Wohnung 1:

- EG links (mit Garten)
- Wohnfläche: ca. 107,10 m<sup>2</sup>
- 3 Zimmer
- Terrasse
- 1 PKW-Stellplatz
- voraussichtliche Nettokaltmiete: 1.340,00 € + 45,00 € (Stellplatz)

Wohnung 2:

- EG rechts (mit Garten)
- Wohnfläche: ca. 109 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Terrasse
- 1 PKW-Stellplatz
- voraussichtliche Nettokaltmiete: 1.375,00 € + 45,00 € (Stellplatz)

Weitere Details:

- KfW 55 eE Standard
- Umweltfreundliche und gasunabhängige Wärmepumpentechnik
- Fußbodenheizung
- Barrierefreie Bauweise
- Personenaufzug
- Bodenebene Regenduschen
- Badewannen im Estrich eingelassen, dadurch sehr niedrige Einstiegsanten
- DEKRA geprüfte und zertifizierte Bauqualität
- Einschalige Außenwände ohne Styroporplatten (außer im Sockelbereich)
- Erhöhter Schallschutz (z. B. 7 cm starke Wohnungstüren)
- Optimaler Wärmeschutz (z. B. 3-fach verglaste Schüco Fenster)
- Geräusch- und wartungsarmer Schindler Aufzug
- Handtuchheizkörper in den Bädern
- Multimediakanäle in den Wohnzimmern
- Markisenanschlüsse vorgerichtet
- Elektrische Rollläden bzw. Raffstoren
- Individuell programmierbare Raumthermostate mit Touchdisplay
- Video-Gegensprechanlage
- Küchenplanung durch ortsansässiges Küchenstudio im Kaufpreis enthalten
- Fahrzeugstellplätze mit Vorbereitung für E-Ladesäulen

- Fahrradstellplätze mit 1 Außensteckdose je Wohnung
- Balkone und Terrassen nach Süd und West gelegen
- Verkehrsruhige Lage am Ende einer Sackgasse
- Sofort bezugsfertig: Gebäude incl. Außenanlagen fertig gestellt in 2023

??????? ???????: 23292023 - 32108 Bad Salzuflen

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

Dieses Mehrfamilienhaus 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.

??????? ???????: 23292023 - 32108 Bad Salzuflen

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

**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.

**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.

???????? ??????????: 23292023 - 32108 Bad Salzuflen

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

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

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)