

Bad Salzuflen

# Modernisiertes Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und Photovoltaikanlage

????????? ??????????: 24292011



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

???? ??????: 749.000 EUR • ??????????: ca. 155 m<sup>2</sup> • ?????????: 4 • ??????? ????: 934 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24292011 - 32105 Bad Salzflun

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

???????? ??????????: 24292011 - 32105 Bad Salzflen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24292011	????? ???????	749.000 EUR
????????????	ca. 155 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4	????? ??????????????	2020
?????????????? ??? ????????????	2	?????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
????????????	3	??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????
????? ??????????????	1949		
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????		

???????? ??????????: 24292011 - 32105 Bad Salzflen

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

?????????? ??????????	?????????? ?????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????	?????? ?????? ??????????	31.13 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????? ???????????????? ?????? ??	11.05.2030	????????? ???????????? ?????????	A+
???? ???????????	?????? ????????????? ????? / ??????		

????????? ??????????: 24292011 - 32105 Bad Salzflufen

?? ?????????



????????? ??????????: 24292011 - 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)

???????? ??????????: 24292011 - 32105 Bad Salzflen

?? ?????????



???????? ??????????: 24292011 - 32105 Bad Salzflun

?? ?????????

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)





???????? ??????????: 24292011 - 32105 Bad Salzufen

?? ?????????



???????? ??????????: 24292011 - 32105 Bad Salzflun

?? ?????????



???????? ??????????: 24292011 - 32105 Bad Salzufen

?? ?????????



??????? ???????: 24292011 - 32105 Bad Salzuflen

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

Das neuwertige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1949 wurde im Zuge einer umfassenden Generalsanierung 2020/2021 auf den neuesten Stand gebracht. Es befindet sich in einer der besten und begehrtesten Lagen in Bad Salzuflen. Mit einer Wohnfläche von ca. 155 m<sup>2</sup> und einer Erbpacht-Grundstücksfläche von ca. 934 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, die einen hohen Wohnkomfort bieten. Die jährliche Erbpacht des Grundstücks ist, in Anbetracht der Lage und Größe des Grundstücks, mit 2.930 Euro als günstig einzustufen, insbesondere da der Vertrag noch 97 Jahre Restlaufzeit hat und Sie so eine sichere und langfristige Kalkulationsgrundlage haben. Die Ausstattungsqualität ist gehoben und entspricht modernen Standards. So sorgt eine Fußbodenheizung für angenehme Wärme im gesamten Haus. Die Luftwärmepumpe nach KfW 55 sorgt für eine effiziente Energienutzung und schont die Umwelt. Die Installationen der Fußbodenheizung, der Wasser- und Abwasserleitungen sowie der Elektroinstallationen wurden komplett erneuert. Die Maßnahmen zur energetischen Sanierung umfassen unter anderem die Dachisolierung, die Fassadenisolierung sowie die Installation einer Photovoltaikanlage. Dadurch wird ein hoher Energiestandard erreicht, der die Betriebskosten des Hauses senkt und gleichzeitig die Umwelt schont. Die Fenster und Türen wurden ebenfalls erneuert und sind jetzt energetisch auf KfW 55 Niveau. Das Haus verfügt zudem über zwei Balkone/Terrassen, die zum Verweilen im Freien einladen. Ein Doppel-Carport und ein massives Gartenhaus bieten ausreichend Stellplätze und Stauraum. Die Außenanlagen wurden ebenfalls aufwendig gestaltet, mit Pflasterungen, Terrassenbelägen, Außenbeleuchtung und einer Gartenmauer. Die Küche ist vom renommierten Hersteller Nolte und überzeugt mit hochwertigen Materialien und modernen Geräten. Die Bäder wurden ebenso modernisiert und verfügen über zeitgemäße Fliesen und Sanitäreinrichtungen. Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als ein gelungenes Beispiel für eine umfassend sanierte und modernisierte Wohnmöglichkeit in gehobenem Standard. Wer auf der Suche nach einem neuwertigen Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und energieeffizienter Technik ist, wird hier sein neues Zuhause in bester Lage finden.

???????? ??????????: 24292011 - 32105 Bad Salzuflen

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

Folgende Arbeiten wurden bei der General- Sanierung 2020/2021 ausgeführt:

- Luftwärmepumpe nach KFW 55
- Installation der Fußbodenheizung
- Installation neu (Wasserleitungen und Abwasserleitungen / Sanitär)
- Elektroinstallation neu ( Schaltschrank und Verkabelung/ Elektrik )
- Fassade
- Fenster und Türen
- Dreifachverglasung energetisch auf KFW 55 Standart (ca. 28 Elemente)
- Rollläden
- Isolierung Dach (Dachisolierung energetisch auf KFW 55)
- Dachdecker/Zimmermann ( Aufsparrung u. Pfannen energetisch auf KFW 55)
- Dach einschl. Photovoltaikanlage 1,2 KW
- Isolierung Fassade ( 160 mm Wandisolierung energetisch auf KFW 55)
- Strukturputz gesamte Fassade
- Innenausbau ( Deckenverkleidungen Rigips, Leichtbauwände, Putz, und Malerarbeiten)
- Estrich, Bodenbeläge / Echtholz-Bodenbelag
- Bäder, Fliesen und Sanitär
- 2 Treppen (Sonderanfertigung)
- Zimmertüren
- Küche Nolte
- Bodenbelag Balkon
- Doppel-Carport Massivbau
- Windfang Überdachung
- Pflasterung Zufahrt Haus und Carport
- Terrassenbelag
- Außenbeleuchtung Terrasse/Hof/Einfahrt
- Treppe zum Eingang
- Massives Gartenhaus mit neuen Dach u. Strukturputz
- Gartenmauer mit Strukturputz
- Alu-Attika Abdeckung und Beleuchtung

???????? ??????????: 24292011 - 32105 Bad Salzuflen

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

Nur ca. 900 Meter vom Kurpark entfernt, liegt dieses Einfamilienhaus . Sie können die Altstadt von Bad Salzuflen in ca. 15 Min. zu Fuß erreichen. Das VitaSol ist ca. 200 m entfernt. Die nahe gelegene Infrastruktur überzeugt mit weiterführenden Schulen, Grundschulen, Kitas, Ärzten, Apotheken und Supermärkten. Die Auswahl an Freizeit-, Sport- und Naherholungsmöglichkeiten lässt kaum Wünsche offen. 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. 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.

???????? ??????????: 24292011 - 32105 Bad Salzuflen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.5.2030. Endenergiebedarf beträgt 31.13 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1949. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

???????? ??????????: 24292011 - 32105 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)