

Bad Salzuflen

## Solides Zweifamilienhaus in Holzhausen

????????? ??????????: 24292021

RESERVIERT

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)???? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 171 m<sup>2</sup> • ?????????: 7 • ?????? ????: 777 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen

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

???????? ??????????: 24292021 - 32107 Bad Salzflen

?? ??? ??????

???????? ??????????	24292021	????? ???????	320.000 EUR
????????????	ca. 171 m <sup>2</sup>	??????	
?????????	7	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	5		
??????????	2		
????? ?????????????	1972	????????? ??????????????	???????
?????? ?????????????	3 x ???????	???????????????????? ??????	ca. 0 m <sup>2</sup>
		???????	?????, ??????????

???????? ??????????: 24292021 - 32107 Bad Salzflun

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	?????	????????? ??????? ?????????????	234.60 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.11.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ???????????	?????		



???????? ??????????: 24292021 - 32107 Bad Salzflufen

?? ?????????



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





???????? ??????????: 24292021 - 32107 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)



???????? ??????????: 24292021 - 32107 Bad Salzflun

?? ?????????





???????? ??????????: 24292021 - 32107 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

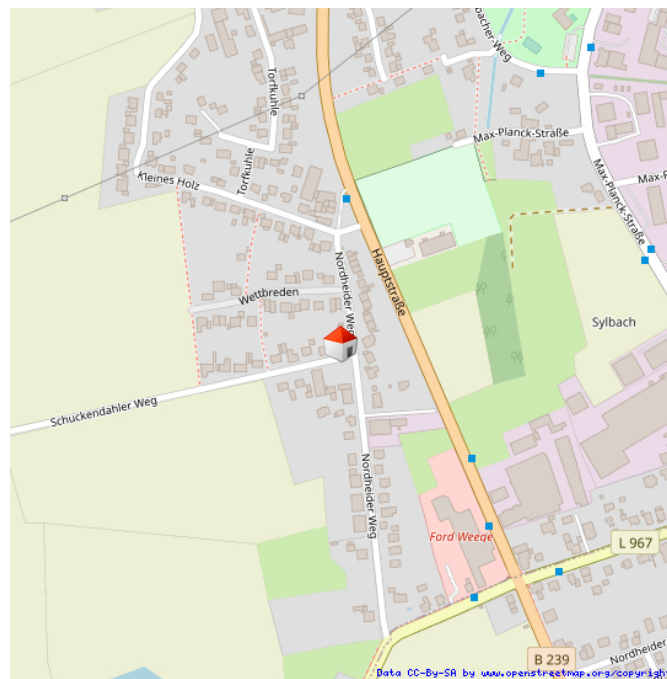
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)





???????? ??????????: 24292021 - 32107 Bad Salzflun

?? ?????????



??????? ???????: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen

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

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1972 befindet sich in einer ruhigen und gleichzeitig verkehrsgünstigen Lage im Ortsteil Holzhausen von Bad Salzuflen. Das Haus steht auf einem großzügigen Grundstück von 777 m<sup>2</sup>, welches liebevoll angelegt ist und mit seinem schönen Garten viel Platz für Erholung und Freizeitgestaltung bietet. Das Haus bietet insgesamt 171,11 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei separate Wohneinheiten: Die Erdgeschosswohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von 96,56 m<sup>2</sup> und verfügt über vier geräumige Zimmer, die durch ihre durchdachte Aufteilung überzeugen. Der große Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet Zugang zum großen Balkon, von dem Sie in den gepflegten Garten schauen können. Die Obergeschosswohnung mit einer Wohnfläche von 74,55 m<sup>2</sup> umfasst drei Zimmer, die gut geschnitten sind und eine behagliche Wohnatmosphäre bieten. Von hier aus gelangen Sie auf einen gemütlichen Balkon, auf dem Sie schöne Stunden im Freien verbringen können. Diese Wohnung ist aktuell für 430 Euro kalt pro Monat vermietet, was eine stabile Einnahmequelle darstellt. Zusätzlich stehen Ihnen drei Garagen zur Verfügung, von denen zwei aktuell für jeweils 50 Euro pro Monat vermietet sind. Dies sorgt für weitere Einnahmen und erhöht die Attraktivität des Objekts. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und besticht durch seine hochwertige Bausubstanz. Der schön angelegte Garten sowie die ruhige Lage machen diese Immobilie besonders reizvoll. Die idyllische Lage in Kombination mit der Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen macht dieses Zweifamilienhaus besonders attraktiv für Familien und Kapitalanleger. Die Immobilie eignet sich ideal als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung beider Wohneinheiten. Die bestehende Vermietung der Obergeschosswohnung und zweier Garagen bietet bereits eine solide Basis für eine rentable Investition. "Haben wir Ihr Interesse geweckt? Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin."

???????? ??????????: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen

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

- 2 Balkone
- Freifläche mit Gestaltungspotential
- 3 Garagen



??????? ???????: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen

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

Holzhausen ist ein idyllischer Ortsteil von Bad Salzuflen, der sich durch seine ländliche Atmosphäre und zugleich durch eine gute Anbindung an das städtische Leben auszeichnet. Hier finden Sie die perfekte Kombination aus Ruhe und Nähe zu den Annehmlichkeiten des Alltags. Holzhausen liegt südwestlich des Zentrums von Bad Salzuflen und ist eingebettet in eine malerische Landschaft, die von Wäldern, Wiesen und Feldern geprägt ist. Diese naturnahe Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und andere Freizeitaktivitäten in der Natur. Trotz der ruhigen Lage sind Sie nur wenige Minuten von den städtischen Angeboten entfernt. Der Ortsteil ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die nahegelegene Autobahn A2 erreichen Sie schnell die umliegenden Städte wie Bielefeld, Herford und Detmold. Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist gut, sodass Sie bequem ins Zentrum von Bad Salzuflen und in die umliegenden Orte gelangen. In Holzhausen selbst finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und andere wichtige Einrichtungen in unmittelbarer Nähe.

???????? ??????????: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.11.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 234.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist  
Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist  
G.

???????? ??????????: 24292021 - 32107 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)