

Bad Salzuflen

# Solides Zweifamilienhaus in Holzhausen

CODICE OGGETTO: 24292021

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 320.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 171 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 777 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24292021	Prezzo d'acquisto	320.000 EUR
Superficie netta	ca. 171 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Vani	7	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1972	Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	3 x Garage	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	234.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	25.11.2027	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido		



CODICE OGGETTO: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen

## La proprietà



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





CODICE OGGETTO: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen

## La proprietà

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)



CODICE OGGETTO: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen

## La proprietà

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)





CODICE OGGETTO: 24292021 - 32107 Bad Salzflen

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen**

## Una prima impressione

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."

**CODICE OGGETTO: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen**

## Dettagli dei servizi

- 2 Balkone
- Freifläche mit Gestaltungspotential
- 3 Garagen



**CODICE OGGETTO: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24292021 - 32107 Bad Salzuflen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)