Bad Salzuflen

Moderne KfW-40-Erdgeschosswohnung in Top-Innenstadtlage von Bad Salzuflen

Objektnummer: 26336028



KAUFPREIS: 425.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 97 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Auf einen Blick

Objektnummer	26336028
Wohnfläche	ca. 97 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2022
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	425.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	26.08.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	13 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2022

Objektnummer: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Die Immobilie





Objektnummer: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Die Immobilie

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:

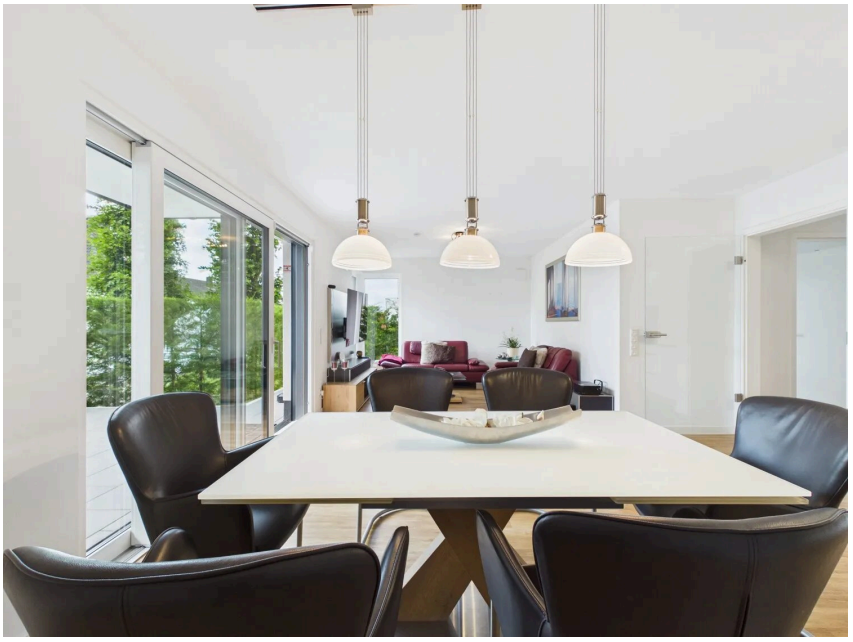
T.: 05222 - 93 86 190

www.von-poll.com



Objektnummer: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Die Immobilie





Objektnummer: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

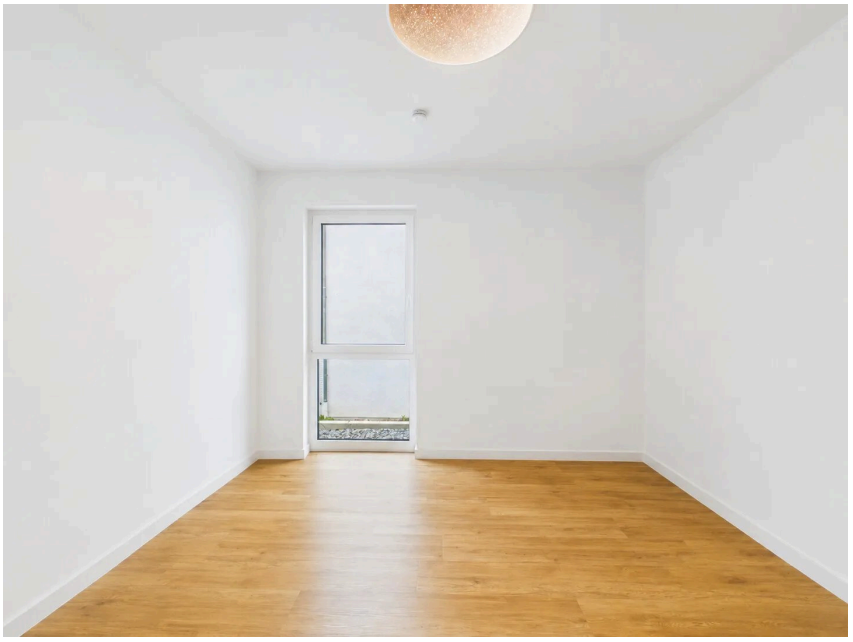
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05222 - 93 86 190

www.von-poll.com

Objektnummer: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

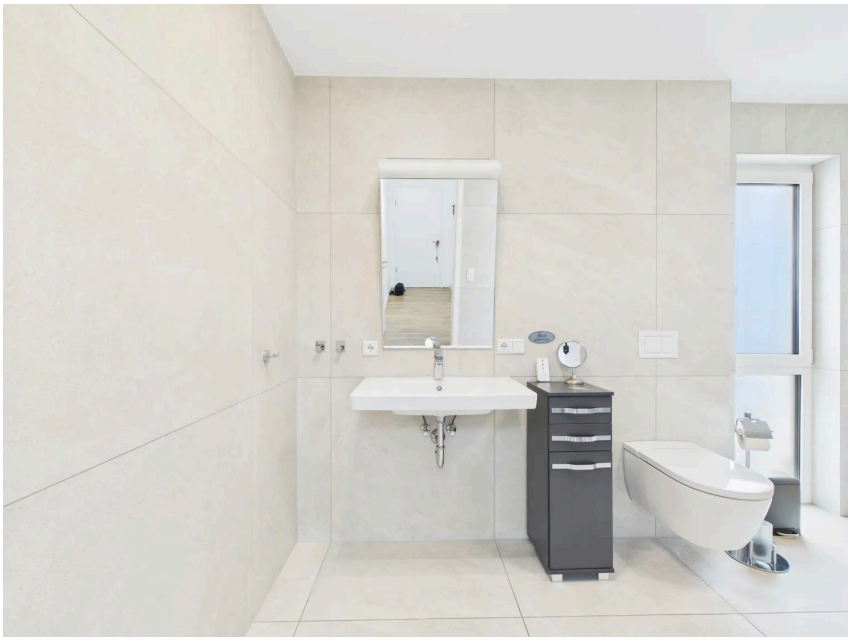
Die Immobilie

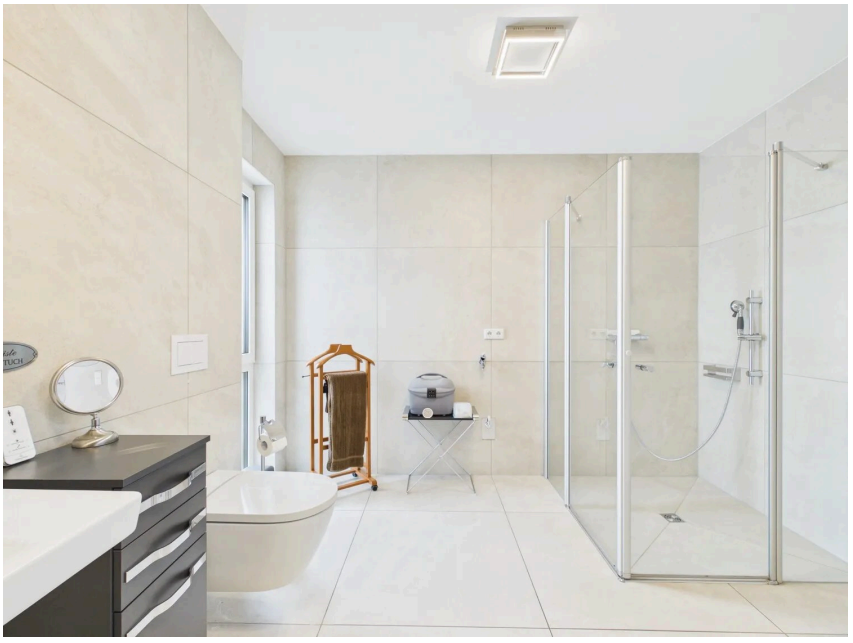




Objektnummer: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Die Immobilie





Objektnummer: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertige Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2022 vereint modernes Wohnen, energieeffiziente Technik und eine erstklassige Lage im Herzen von Bad Salzuflen.

Ein besonderes Highlight ist die barrierearme Ausführung der Erdgeschosswohnung. Sie ermöglicht ein komfortables und weitgehend stufenloses Wohnen und bietet damit ein hohes Maß an Alltagserleichterung – sowohl heute als auch in der Zukunft. Kurze Wege, der einfache Zugang zur Wohnung sowie die komfortable Gestaltung der Wohnräume sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und machen die Immobilie besonders attraktiv für Paare, Senioren oder Menschen, die Wert auf zukunftssicheres und bequemes Wohnen legen.

Die ca. 97 m² große Eigentumswohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Neben einem großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung stehen Ihnen zwei helle Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Büro - oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das moderne Badezimmer ist mit einer bodengleich gefliesten Dusche ausgestattet und bietet ein komfortables, seniorengerechtes Wohngefühl.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse, die den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert. Hier genießen Sie sonnige Stunden im Freien – ob beim entspannten Frühstück, einem gemütlichen Feierabend oder geselligen Grillabenden mit Familie und Freunden. Die Terrasse bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe und lädt dazu ein, den Alltag in angenehmer Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Dank der ebenerdigen Bauweise ist die Wohnung besonders komfortabel und seniorengerecht. Große Fenster sorgen für helle, lichtdurchflutete Räume und schaffen eine freundliche Wohnatmosphäre.

Auch technisch überzeugt die Immobilie auf ganzer Linie. Die energieeffiziente Bauweise nach KfW-40-Standard gewährleistet niedrige Energiekosten und ein nachhaltiges Wohnkonzept. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt ganzjährig für ein angenehmes Raumklima. Unterstützt wird das Energiekonzept durch eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit zentraler Bedienstelle, dreifach verglaste Wärmeschutzfenster, elektrische Rollläden in

sämtlichen Räumen sowie eine Videosprechanlage mit Farbdisplay. Hochwertige Vinylböden verleihen den Wohn- und Schlafräumen eine moderne und pflegeleichte Optik.

Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2026 rund 413 €. Darin enthalten sind unter anderem die Kosten für Heizung und Warmwasser, Wasser und Kanal, Aufzug, Winterdienst, Garten- und Hausreinigung, Versicherungen sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Ein eigener PKW-Außenstellplatz rundet dieses attraktive Angebot ab.

Die Lage gehört zu den besonderen Vorzügen dieser Immobilie. In unmittelbarer Nähe zur Innenstadt von Bad Salzuflen genießen Sie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzten, Apotheken sowie zum Kurpark. Auch öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Die Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnumfeld macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass Besichtigungen nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines Eigenkapitalnachweises stattfinden können.

Objektnummer: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Ausstattung und Details

- Energieeffiziente Bauweise nach KfW-40-Standard
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit zentraler Bedienstelle
- Videosprechanlage mit Farbdisplay
- Dreifach verglaste Wärmeschutzfenster
- Elektrische Rollläden/Jalousien in allen Räumen
- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Moderne, bodengleich geflieste Duschen
- PKW-Außenstellplatz

Objektnummer: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Alles zum Standort

Nur 600 Meter von der Altstadt von Bad Salzuflen entfernt, liegt dieses moderne Mehrfamilienhaus mit 6-Parteien. Sie können die Altstadt von Bad Salzuflen in 10 min zu Fuß erreichen. 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 und machen diese Lage besonders attraktiv.

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.

Objektnummer: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26336028 - 32105 Bad Salzuflen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steven Ord

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold
Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0
E-Mail: detmold@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com