Bad Salzuflen

Großzügige Villa mit historischem Charme und verwunschenem Gartenensemble

Objektnummer: 26336046



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184.1 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 923 m²

Objektnummer: 26336046 - 32105 Bad Salzuflen

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

Objektnummer: 26336046 - 32105 Bad Salzuflen

Auf einen Blick

Objektnummer	26336046
Wohnfläche	ca. 184.1 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1936
Stellplatz	2 x Andere

Kaufpreis	595.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2006
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26336046 - 32105 Bad Salzuflen

Die Immobilie





Objektnummer: 26336046 - 32105 Bad Salzuflen

Die Immobilie





Objektnummer: 26336046 - 32105 Bad Salzuflen

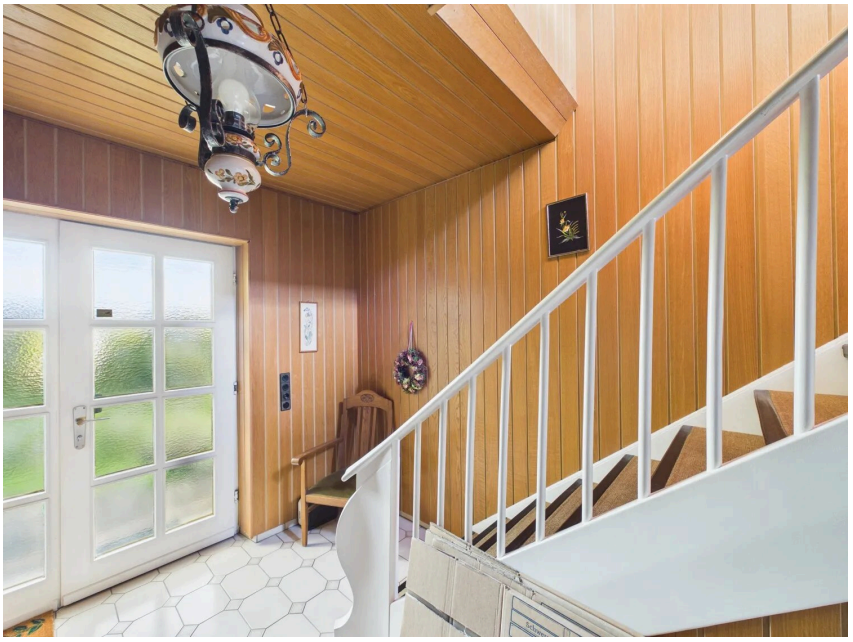
Die Immobilie





Objektnummer: 26336046 - 32105 Bad Salzuflen

Die Immobilie





Objektnummer: 26336046 - 32105 Bad Salzuflen

Die Immobilie





Objektnummer: 26336046 - 32105 Bad Salzuflen

Die Immobilie





Objektnummer: 26336046 - 32105 Bad Salzuflen

Die Immobilie





Objektnummer: 26336046 - 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: 26336046 - 32105 Bad Salzuflen

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26336046 - 32105 Bad Salzuflen

Ein erster Eindruck

Schon beim Ankommen empfängt den Besucher der zurückhaltende, fast klassische Charme dieses Hauses. Die Villa, errichtet im Jahr 1936, steht auf einem weitläufigen Grundstück von etwa 923 m² und zeigt sich an der Front mit einer klaren, traditionellen Linienführung, eingebettet in gepflegtes Grün und flankiert von alten Sträuchern und Stauden. Der Weg zum Hauseingang führt durch einen Garten, der in den warmen Monaten mit üppigem Leben erfüllt ist und eine leise Vorfreude auf das Innere weckt. Die Fassade wirkt zeitlos, das spitze Dach und die weißen Fensterläden erzählen von der Geschichte des Hauses und geben ihm Charakter.

Im Inneren erwarten Sie großzügige ca. 184 m² Wohnfläche, verteilt auf sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, sowie zwei Bäder. Der Grundriss bietet eine angenehme Großzügigkeit, die man beim Durchschreiten sofort spürt. Das Wohnzimmer öffnet sich mit besonderen Details: Ein prächtiger, brauner Kachelofen bildet das Herz des Raumes, flankiert von Echtholzparkett und klassischen Möbeln, die an vergangene Jahrzehnte erinnern. Die Atmosphäre ist warm und einladend, das Licht fällt durch große Fenster und lässt die Räume hell erstrahlen. Im angrenzenden Esszimmer verbindet sich traditioneller Charme mit Blick ins Grüne: Der Tisch steht an einem Fenster, das den Garten ins Haus holt.

Die Küche im Obergeschoss ist kompakt und praktisch gehalten, mit weißen Fronten und unter der charakteristischen Dachschräge. Sie bietet alles, was man für den Alltag braucht, während das danebenliegende Büro einen freien Blick ins Grüne eröffnet und mit Einbauschränken Stauraum bietet. Die Villa zeigt in jedem Winkel, dass sie über Jahrzehnte gewachsen ist, und lädt dazu ein, eigene Vorstellungen und Akzente einzubringen.

Draußen erstrecken sich zwei überdachte Terrassen, umrankt von Weinreben, mit rustikalen Holzmöbeln und viel Platz für lange Sommerabende. Auf der Terrasse befindet sich ein Außenkamin. Diese Rückzugsorte liegen ruhig und geschützt, während sich der Garten mit seinen verwunschenen Ecken und offenen Rasenflächen um das Haus legt. Die Garage ist geräumig und bietet Platz für Fahrzeuge und Fahrräder.

Technisch ist das Haus bewohnbar, doch entspricht es nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Energieeffizienz und Komfort. Eine neue Hybrid-Heizanlage von Buderus : Logamax plus GBH172i befindet sich aktuell in der Installation. Das Haus wartet darauf, mit neuen Ideen und Liebe zum Detail weiterentwickelt zu werden. Wer ein Gespür für Substanz und Atmosphäre hat, entdeckt hier die seltene Verbindung aus Geschichte, Raum und Lage. Jede Etage, jeder Raum, jede Terrasse erzählt von Lebensfreude und lädt ein, den nächsten Abschnitt dieser Adresse selbst zu gestalten.

Objektnummer: 26336046 - 32105 Bad Salzuflen

Ausstattung und Details

Repräsentative Villa in außergewöhnlicher Lage von Bad Salzuflen
* Herrschaftliches Erscheinungsbild und großzügiges Grundstück
* Attraktive Lage
* Neue Heizungsanlage, Buderus Brennwertherme Gas, Wärmepumpe damit ebenfalls möglich
*großzügige Doppelgarage
*Außen- und Innenkamin
* Großzügiger Grundriss (ca. 184 m² Wohnfläche) und weitläufiges Grundstück mit vielen Möglichkeiten
* Seltene Gelegenheit, einem besonderen Haus neues Leben einzuhauchen

Objektnummer: 26336046 - 32105 Bad Salzuflen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Lage von Bad Salzuflen, fußläufig vom beliebten Kurpark entfernt. Die direkte Nähe zum Vitasol ThermenResort unterstreicht die hohe Wohn- und Freizeitqualität dieses Standorts. Die Umgebung ist geprägt von einer angenehmen, gewachsenen Infrastruktur sowie einem hohen Erholungswert.

Das Stadtzentrum von Bad Salzuflen erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Es bietet vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Ärzte, Apotheken sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Diese Wohnlage überzeugt insbesondere durch die gelungene Kombination aus zentraler Erreichbarkeit, hoher Freizeit- und Aufenthaltsqualität sowie dem besonderen Flair des renommierten Kurstandorts Bad Salzuflen.

Objektnummer: 26336046 - 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: 26336046 - 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