Bad Salzuflen

# Traumvilla auf phantastischem Grundstück am Obernberg

*Objektnummer: 26336053*



KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 285 $m^2$ • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1432 $m^2$

Objektnummer: 26336053 - 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: 26336053 - 32105 Bad Salzuflen

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26336053 |
| Wohnfläche | ca. 285 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 8 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1937 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 1.150.000 EUR |
| Haustyp | Villa |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 350 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26336053 - 32105 Bad Salzuflen

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befeuerung | Gas |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor. |

Objektnummer: 26336053 - 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: 26336053 - 32105 Bad Salzuflen

# Ein erster Eindruck

Besondere Ausstattungsmerkmale:

Repräsentative Villa mit besonderem historischem Charakter

Neue Dreifach-Holzisolierfenster

Hochwertiges Eichenparkett im Erdgeschoss

Zusätzlicher Holzspeicherofen neben der vorhandenen Gasheizung

Zwei Balkone und großzügige Terrasse

Großer, parkähnlicher Garten mit altem, seltenem Baumbestand

Zwei Garagen und zwei weitere Stellplätze

Vollständig isolierter und ausbaufähiger Dachboden

Objektnummer: 26336053 - 32105 Bad Salzuflen

# Ausstattung und Details

Großzügiges Wohnen mit historischem Charakter und Gartenblick
Diese Villa bietet ein außergewöhnliches Potenzial und verbindet den besonderen Charme eines geschichtsträchtigen Hauses mit großzügigen Räumen und einer durchdachten, alltagstauglichen Erschließung. Zwei Stellplätze sowie zwei Garagen stehen zur Verfügung. Von einer Garage aus gelangen Sie bequem und wettergeschützt durch den Keller direkt ins Haus; die zweite Garage ist über den Garten und die Terrasse mit dem Wohnhaus verbunden.
Das Erdgeschoss bietet genau die Atmosphäre, die man sich von einer repräsentativen Villa dieser Zeit wünscht: hohe Räume, liebevolle Details und eine Raumfolge, die Wohnen, Genießen und Geselligkeit auf besondere Weise verbindet. Das Kaminzimmer mit Zugang zur Terrasse schafft einen warmen, einladenden Mittelpunkt. Die großzügige, separate Küche mit Vorratskammer erinnert an die klassische, komfortable Hausarchitektur früherer Zeiten.
Ein großer Wohnbereich lässt sich durch eine schöne Zwischentür flexibel vom Kaminzimmer trennen – ideal für ruhige Rückzugsorte ebenso wie für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Der weitläufige Essbereich im wintergartenähnlichen Teil des Hauses ist von schönen Fenstern umgeben und eröffnet zu allen Seiten einen herrlichen Blick in den parkähnlichen Garten.
Im Sommer wird dieser Blick zu einem besonderen Erlebnis: Eine eindrucksvolle, üppig blühende Rhododendronhecke prägt das Gartenbild. Ein kleiner, reizvoller Pfad trennt den Vorgarten vom Hauptgarten und verleiht dem Grundstück eine wunderbar gewachsene, fast verwunschene Struktur.
Auch der vollständig isolierte und ausbaubare Dachboden eröffnet zusätzliche Möglichkeiten – ob als weiterer Wohnraum, Atelier, Gästeetage oder persönlicher Rückzugsort. Ein Refugium der Sonderklasse für Menschen, die Raum, Geschichte und eine außergewöhnliche Gartenkulisse zu schätzen wissen.
Der Energieausweis befindet sich in der Erstellung und wird zur Besichtigung vorgelegt.

Objektnummer: 26336053 - 32105 Bad Salzuflen

# Alles zum Standort

Auch die Lage ist kaum zu übertreffen: Der Obernberg beginnt praktisch vor der Haustür, die Innenstadt liegt in unmittelbarer Nähe, und die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus. Das Vitasol, der Golfplatz und der schöne Kurpark sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – der Kurpark sogar über einen idyllischen Weg durch den Wald.

Objektnummer: 26336053 - 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: 26336053 - 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