

Bad Salzuflen

# Renovierungsbedürftiges 1- bis 2-Familienhaus mit großem Grundstück und Potenzial im OT Holzhausen

???????? ??: 25292005



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

???? ??: 259.000 EUR • ??: ca. 158 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 1.156 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25292005 - 32107 Bad Salzuflen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25292005 - 32107 Bad Salzuflen

?? ??? ??????

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| ???????? ?????????? | 25292005             |
| ???????????         | ca. 158 m²           |
| ?????????           | 5                    |
| ?????????? ???      | 3                    |
| ??????????          |                      |
| ??????????          | 2                    |
| ???? ????????????   | 1927                 |
| ????? ????????????  | 1 x ?????????? ???   |
|                     | ?????????????, 1 x   |
|                     | ????????????? ?????? |
|                     | ?????????????        |

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| ????? ???????         | 259.000 EUR           |
| ??????                | ?????????????         |
|                       | ?????????????????     |
| ?????????????         | Käuferprovision       |
|                       | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                       | MwSt.) des            |
|                       | beurkundeten          |
|                       | Kaufpreises           |
| ????? ??????????????  | 1967                  |
| ?????????             | ?????????             |
| ?????????????         |                       |
| ????????????????????? | ca. 92 m²             |
| ??????                |                       |
| ????????              | ?????????, ??????,    |
|                       | ??????????            |

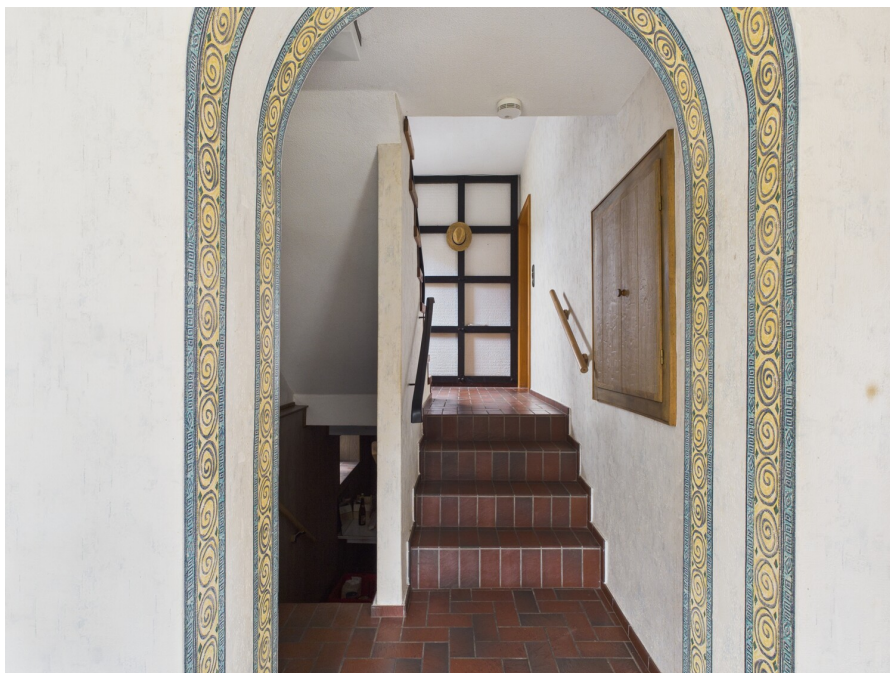
???????? ??????????: 25292005 - 32107 Bad Salzuflen

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

|                                                    |                       |                                                                              |                |
|----------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF         |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ???????? ???????<br>??????????                                               | 406.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 25.08.2035            | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | H              |
| ????? ???????????                                  | ??????                | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1992           |

??????? ???????: 25292005 - 32107 Bad Salzuflen

?? ????????



???????? ??????????: 25292005 - 32107 Bad Salzuflen

?? ?????????



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)

???????? ?????????: 25292005 - 32107 Bad Salzuflen

?? ?????????



???????? ??: 25292005 - 32107 Bad Salzuflen

?? ???????



??????? ?????????: 25292005 - 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.: 05231 - 30 26 70 0

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



???????? ?????: 25292005 - 32107 Bad Salzuflen

?? ???????



???????? ??????????: 25292005 - 32107 Bad Salzuflen

?? ?????????



??????? ?????????: 25292005 - 32107 Bad Salzuflen

## ??? ?????? ??????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1927, das 1967 in wesentlichen Teilen neu aufgebaut wurde, befindet sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.150 m<sup>2</sup>. Die Immobilie vereint eine ruhige Wohnlage mit der Zugangsmöglichkeit zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und bietet viel Raum für individuelle Gestaltungswünsche.

Mit einer Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> und insgesamt 5 Zimmern überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Familien als auch Paaren vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Im Erdgeschoss befindet sich das geräumige Wohnzimmer mit angeschlossenem Esszimmer sowie eine Küche, die ausreichend Platz für eine moderne Neugestaltung bietet. Ein Badezimmer mit Tageslicht komplettiert die Etage. Über das Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss, das mit drei Schlafzimmern Raum für Rückzug und Privatsphäre schafft. Ein weiteres Badezimmer ist ebenfalls auf dieser Etage vorhanden. Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche, die beispielsweise als Abstell- oder Hobbyraum genutzt werden kann.

Alternativ kann das Haus auch in zwei Wohneinheiten genutzt werden. Jede Wohnung verfügt dann über zwei Zimmer, Küche und Bad.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt somit über großzügige Stau- und Funktionsflächen. Der Keller bietet Platz für Vorräte, eine Waschküche sowie Technikräume. Eine Garage mit elektrischem Rollltor sorgt für einen komfortablen Zugang und sichert Ihr Fahrzeug optimal. Für weitere Stellflächen ist auf dem Grundstück ausreichend Platz vorhanden.

Die Ausstattung des Hauses entspricht einfacher Qualität und entspricht überwiegend dem Stand der letzten umfassenden Modernisierung im Jahr 1967. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 1992. Besonders hervorzuheben ist der eigene Brunnen auf dem Grundstück, der sich ideal zur Gartenbewässerung eignet. Der großzügige Garten lässt sich individuell gestalten und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Gartenarbeit oder das Anlegen weiterer Terrassen oder eines Pools.

Das renovierungsbedürftige Haus eröffnet vielseitige Perspektiven für neue Eigentümer, die ihre persönlichen Vorstellungen verwirklichen möchten. Ob Modernisierung, Umbau oder Erhaltung des charmanten Altbaus – hier bieten sich zahlreiche Möglichkeiten zur Umsetzung eines maßgeschneiderten Wohnkonzepts.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Das Objekt eignet sich besonders für Interessenten, die Wert auf Fläche, Nutzungsvielfalt und individuelle Gestaltungsoptionen legen.

Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von den Möglichkeiten, die dieses Einfamilienhaus für Sie bereithält. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

??????? ???????: 25292005 - 32107 Bad Salzuflen

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

- Baujahr: 1927 / Neuaufbau 1967
- Wohnfläche: ca. 160 m<sup>2</sup>
- Grundstück: ca. 1.158 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche im Dachgeschoss
- Vollunterkellerung
- Garage mit elektrischem Rolltor
- Gasheizung (Bj. 1992)
- Brunnen zur Gartenbewässerung
- Großer Garten mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten

??????? ???????: 25292005 - 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.

??????? ???????: 25292005 - 32107 Bad Salzuflen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 406.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

??????? ?????????: 25292005 - 32107 Bad Salzuflen

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

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

E-Mail: detmold@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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