

# Exposé

## Villa in Bad Salzuflen

**Ohne Makler! Exklusive Stadtvilla mit wunderschönem Staudengarten im Kurgebiet Asenberg**



Objekt-Nr. OM-294605

**Villa**

Verkauf: **599.000 €**

32105 Bad Salzuflen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                   |                       |               |                   |
|-------------------|-----------------------|---------------|-------------------|
| Baujahr           | 1931                  | Energieträger | Gas               |
| Grundstücksfläche | 553,00 m <sup>2</sup> | Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Etagen            | 3                     | Zustand       | gepflegt          |
| Zimmer            | 11,00                 | Garagen       | 1                 |
| Wohnfläche        | 195,00 m <sup>2</sup> | Heizung       | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die außergewöhnliche Stadtvilla mit Runderker stammt aus den 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Sie ist vollunterkellert (ca. 75 qm). Die ca. 195 qm Wohnfläche verteilen sich auf drei Stockwerke. Außerdem ist ein gedämmter, begehbare Dachboden mit Fensterausstieg vorhanden.

Die insgesamt 11 Zimmer (ohne Keller) verteilen sich auf 2 Schlafzimmer, 1 Bad und 1 Arbeitszimmer im DG, 1 Ankleidezimmer, 1 Esszimmer, 1 Küche mit angrenzender Speisekammer und 1 Arbeitszimmer im OG sowie 1 Wohnzimmer, 1 Wellnesszimmer mit doppelsitzigem Whirlpool und großer Regenwalddusche sowie 1 Saunazimmer (Holzsauna für 3-4 Personen) mit direktem Gartenzugang.

Zum angebotenen Objekt gehört eine Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb. Eine Wallbox zum Laden von Elektro-Autos ist ebenfalls vorhanden. In der Garagenzufahrt und auf den geschwungenen Gehwegen im Garten sind hochwertige "Mindener Altstadt"- Pflastersteine verlegt. Das gesamte Grundstück ist mit einem Doppelstabgitterzaun eingefriedigt, die Zäune an den beiden Seiten und im Hintergarten sind nahezu blickdicht mit Efeu und Weinpflanzen berankt (neben anderen blühenden Rankpflanzen). Die gesamte Gartenbepflanzung besteht aus winterharten Staudengewächsen und Blumenzwiebeln als Frühblühern. Neben dem Runderker im Vorgarten ist eine kleine gemütliche Sitzecke unter prächtigen roten Kletterrosen angelegt. Zwei großflächige Sitzterrassen (eine mit ausziehbarer Markise) im hinteren Gartenbereich bieten viel Platz für Gartenmöbel, die in einem Schuppen hinter der Garage gelagert werden können. Der durch einen Torbogen erreichbare Rosengarten an der hinteren Grundstücksgrenze und zwei unterschiedlich große Teiche mit üppigem Pflanzenbewuchs sind weitere Hingucker. Neben dem Rosengarten ist ein Gartenhaus als Ruheraum nach der Saunabnutzung aufgestellt.

An das Eigentumsgrundstück grenzt ein kleiner öffentlicher Park an, zu dem ein verschließbarer Torzugang besteht.

## Ausstattung

Die mit Fliesen, Laminat und Vinylböden ausgestattete Villa wird mit einer hochwertigen Einbauküche angeboten. Ebenso sind der doppelsitzige Whirlpool, der schwenkbare Kaminofen (mit Betriebserlaubnis über das Jahr 2024 hinaus) und die erst 2023 eingebaute Saunakammer im Preis enthalten.

Beheizt wird das Haus mit einer Gastherme (Viessmann/Justus) aus 2014. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen mit Strom betriebenen Heizkessel ebenfalls aus dem Jahr 2014.

Die Dacheindeckung mit Betonziegeln stammt aus dem Jahr 2005 (mit Dachstuhlerneuerung). Der letzte Hausanstrich nach Aufbringung eines neuen Rauhputzes erfolgte im Jahr 2015. Zuvor waren bereits die Elektroinstallation und die Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert worden. Die Kunststofffenster sind doppelverglast und haben Außenjalousien.

Der aktuell erstellte Energieausweis weist den Energiebedarf mit der Klasse H aus. Dies ist für einen Altbau nicht ungewöhnlich. Die Gesamtkosten für Gas, Strom und Wasser (mit Schmutzwasser) beliefen sich im Jahr 2022 auf knapp 4.250 Euro und für 2023 auf etwa 5.260 Euro.

Das Grundstück ist videoüberwacht und mit einer Alarmanlage versehen.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Interessenten geben bitte als Kontaktdaten ihren vollständigen Namen, ihre Mailadresse und ihre Mobilnummer an, außerdem den favorisierten Einzugstermin. Sinnfreie Anfragen wie "Was ist der letzte Preis?" bleiben unbeantwortet.

Gesucht wird eine zuverlässige und liquide Kaufpartei. Daher sollte im Vorfeld die Finanzierung geregelt sein.

Nach der Kontaktaufnahme werden ergänzende Fragen gerne vorab beantwortet. Bei Besichtigungsterminen besteht zeitliche Flexibilität.

Bei den Besichtigungsterminen werden der Energieausweis, Grundrisse, der Auszug aus dem Liegenschaftsregister und Bauzeichnungen vorgelegt.

## **Lage**

Die angebotene Stadtvilla liegt in bevorzugter Wohnlage in einer ruhigen Sackgasse im Kurgebiet Asenberg in Bad Salzuflen im Kreis Lippe in NRW. Der amtliche Bodenrichtwert beträgt aktuell 340 Euro pro qm.

Bielefeld ist gut 20 km entfernt, Detmold ebenfalls, Herford ungefähr 7 km.

Die Gehzeit von der Villa bis zum Kurpark beträgt etwa 10 Minuten, bis zum Stadtzentrum sind es keine 5 Minuten mehr. Bis zum Stadtwald sind es keine 10 Minuten Fußweg. Die nächste Bushaltestelle (Stadtbus) ist etwa 300 Meter entfernt. Ein städtischer Kindergarten ist fußläufig in weniger als 5 Minuten erreichbar, ebenso ein neben dem Kindergarten befindlicher Kinderspielplatz. Bis zum Schulzentrum dauert es etwa 5 Minuten mit dem Fahrrad, etwas länger bis zur nächsten Grundschule. Für größere Einkäufe bietet sich ein Einkaufszentrum an, das nur 5 Minuten Autofahrzeit entfernt ist. Die nächste Autobahnzufahrt zur A2 befindet sich in einer Entfernung unter 10 km.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 284,30 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | H                             |

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



Vordergarten1



Vordergarten2

# Exposé - Galerie



Garagenzufahrt



Rückansicht



Hintergarten1

# Exposé - Galerie



Hintergarten2



Sitzecke1

# Exposé - Galerie

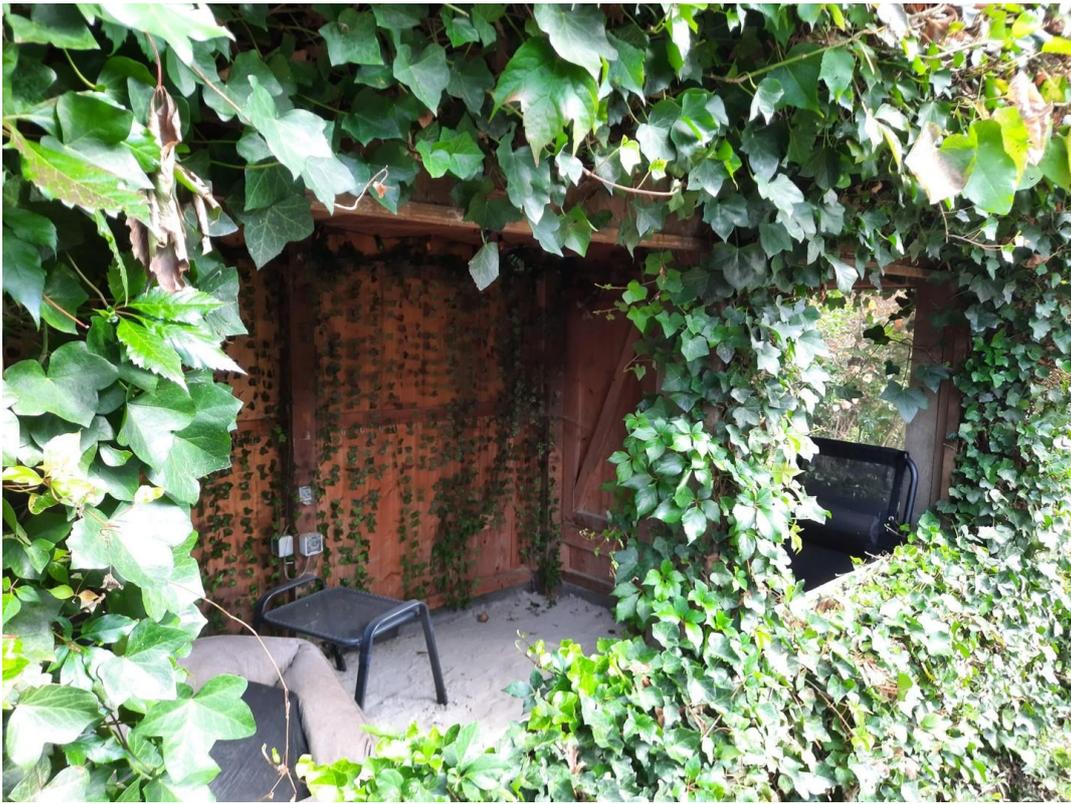


Sitzecke2



Gartenteich

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Badezimmer OG

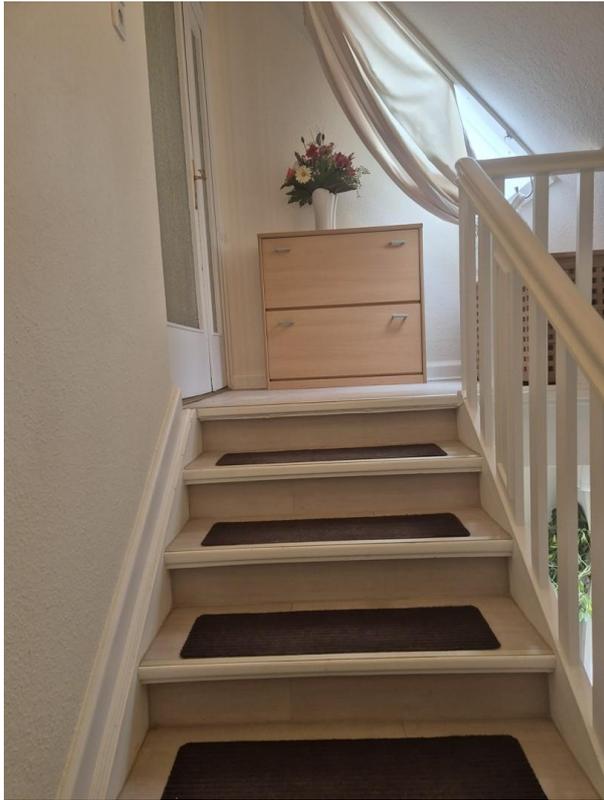


Dusche OG

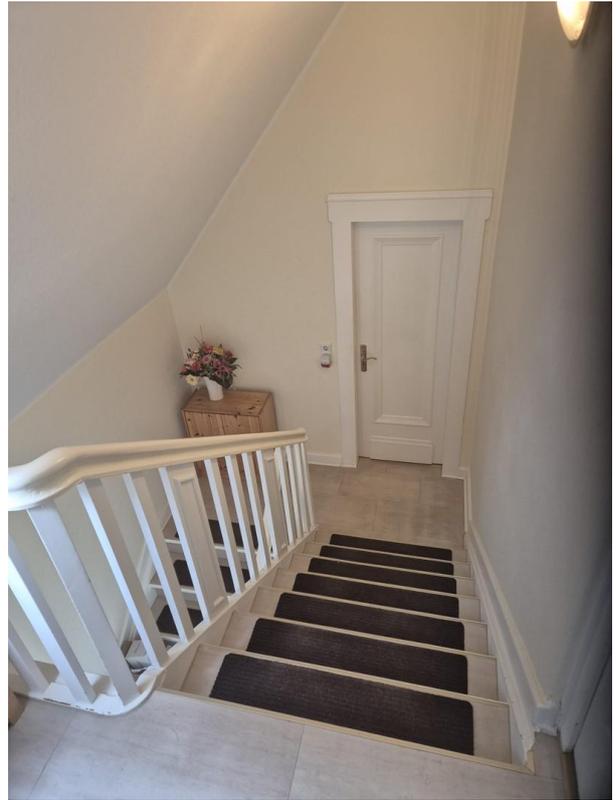


Arbeitszimmer OG

# Exposé - Galerie



Treppenhaus1



Treppenhaus2

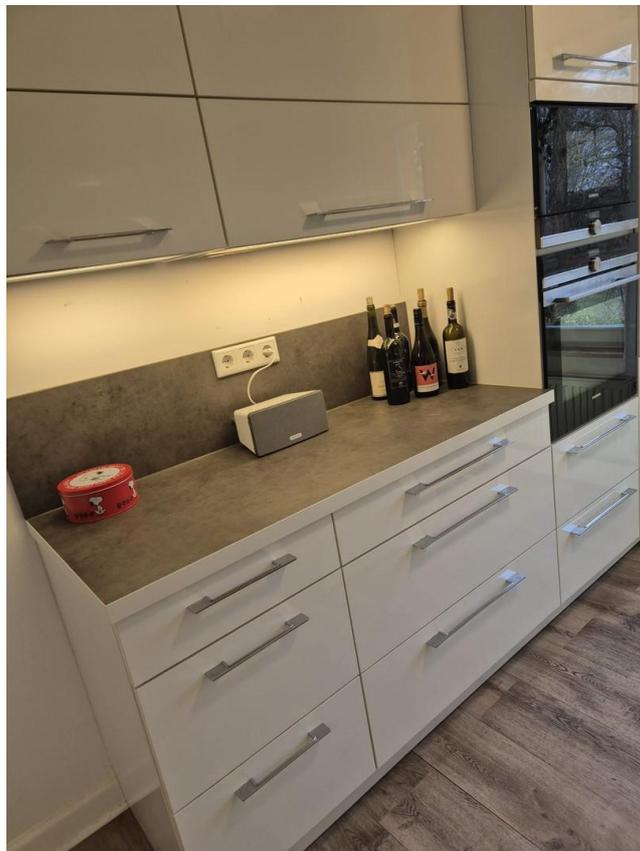


Küche1

# Exposé - Galerie



Küche2



Küche3

# Exposé - Galerie



Esszimmer1



Esszimmer2

# Exposé - Galerie



Esszimmer3



Wohnzimmer1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer2



Wohnzimmer3

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer4



Flur EG

# Exposé - Galerie



Whirlpool



Wellnesszimmer1

# Exposé - Galerie



Wellnesszimmer2



Wellnesszimmer3

# Exposé - Galerie



Saunakammer



Gartenausgang Saunazimmer