

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Salzuflen

### Glücksfall am Obernberg - Erstbezug!



Objekt-Nr. OM-367005

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **735.000 €**

32105 Bad Salzuflen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	181,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	289 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie werden die/der Erste sein, der in dieser modernen, komfortablen Wohnung ein entspanntes Leben auf einer Ebene genießen wird – ideal für alle Lebensabschnitte. Von der Lobby gelangen Sie barrierefrei direkt mit dem Aufzug in die Wohnung. Beim Betreten empfängt Sie ein offener Flurbereich, der in den großzügigen, ca. 60 m<sup>2</sup> großen Wohn-, Ess- und Küchenbereich übergeht. Dank der Deckenhöhe von ca. 2,70 m entsteht so in Verbindung mit den großen, bodentiefen Schiebetüren der Loggia und den Dachfenstern ein Gefühl von Weite und Licht – auch in den Herbst- und Wintermonaten.

Der offene Ess- und Küchenbereich bietet Zugang zur 34 m<sup>2</sup> großen Loggia mit Südausrichtung, wohingegen das Schlaf- und das Gästezimmer einen direkten Zugang zu einer weiteren nach Norden ausgerichteten Loggia von 28 m<sup>2</sup> haben.

## Ausstattung

Einbauküche mit Kochinsel und modernen Elektrogeräten

Passgenaue, größtenteils deckenhohe Einbauschränke im Eingangsbereich, Ankleide, Hauswirtschaftsraum und Vorratsraum.

Separates Gäste-WC

Ankleide

Parkettfußboden

Netzwerkverkabelung in allen Zimmern

Spotlampen im Wohn- und Essraum – dimmbar

Elektrische Rolläden und Rollos an allen Dachfenstern

Dreifachverglasung

Video- Türsprechanlage

Dimmschalter im Eingangsbereich und Wohn-Esszimmer

1 Garage (7 m lang) und 1 Außenstellplatz im Preis enthalten

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Heizungsart: Fußbodenheizung mit Raumtemperaturreglern

Energieträger: Gas

Primärenergiebedarf: 45,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Die Deckenbalken der oberen Geschossdecke wurden zum Teil beplankt, wodurch ein

begehbarer Stauraum von ca. 40 m<sup>2</sup> entstand. Auf die Garage, den Außenstellplatz und die Einbaumöbel entfällt ein Kaufpreisanteil von 100.000 Euro.

Anfragen ohne Namensnennung, vollständiger Adresse und Telefonnummer werden nicht beantwortet

## Lage

Das Objekt liegt in einer ruhigen und bevorzugten Lage von Bad Salzuflen. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Bushaltestelle, die eine schnelle Anbindung an das Zentrum von Bad Salzuflen bietet. In Sichtweite des Hauses erstreckt sich ein Naherholungsgebiet, das zu erholsamen Spaziergängen und Aktivitäten in der Natur einlädt.

### **Infrastruktur:**

Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	45,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Aussicht Südloggia

# Exposé - Galerie



Kochinsel



Wohn- Esszimmer



# Exposé - Galerie



Offener Küchen-Wohnbereich



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Ankleide



Gäste-WC



# Exposé - Galerie



Hauptbad



Hauswirtschaftsraum



# Exposé - Galerie



Nordloggia



Außenansicht

# Exposé - Anhänge

1.

