

Exposé

Wohnung in Bad Salzuflen

Top-Kapitalanlage in zentraler Lage von Bad Salzuflen



Objekt-Nr. OM-432518

Wohnung

Verkauf: **94.000 €**

Gröchteweg 35
32105 Bad Salzuflen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	36,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	158 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Etagenwohnung (Baujahr 1970) bietet auf ca. 36 m² eine kompakte, gut vermietbare Einheit mit 1,5 Zimmern im 4. Obergeschoss und ist bequem über einen Fahrstuhl erreichbar. Die Wohnung ist vermietet und erzielt eine Jahres-Netto-Kaltmiete von 5.400 € (450 € monatlich) – ideal für Anleger, die Wert auf planbare Einnahmen legen.

Für 2025 sind umlagefähige Nebenkosten von 1.183 € (99 €/Monat) sowie nicht umlagefähige Nebenkosten von 420 € (35 €/Monat) ausgewiesen. Die Instandhaltungsrücklage beträgt 282,50 € (24 €/Monat).

Für die Immobilie liegt ein Restnutzungsdauer-Gutachten über 12 Jahre vor. Dies ermöglicht eine beschleunigte Abschreibung (AfA) und optimiert die laufende Steuerlast. Für Kapitalanleger kann dies die Netto-Rendite nach Steuern spürbar verbessern, da Abschreibungen steuerlich wirksam werden können.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Diese charmante 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Herzen von Bad Salzuflen, nur wenige Gehminuten von der belebten Innenstadt entfernt. Diese Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem und entspanntem Lebensgefühl.

In direkter Nähe finden Sie eine Bäckerei, die sich ideal für ein gemütliches Frühstück oder einen schnellen Snack eignet. Mehrere Supermärkte, eine Apotheke und eine Drogerie sorgen für den täglichen Bedarf. Für Ihre Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Ob städtisches Leben oder Entspannung – hier ist für jeden etwas dabei. Die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel macht die Wohnung sowohl für Berufstätige als auch für Freizeitaktivisten attraktiv.

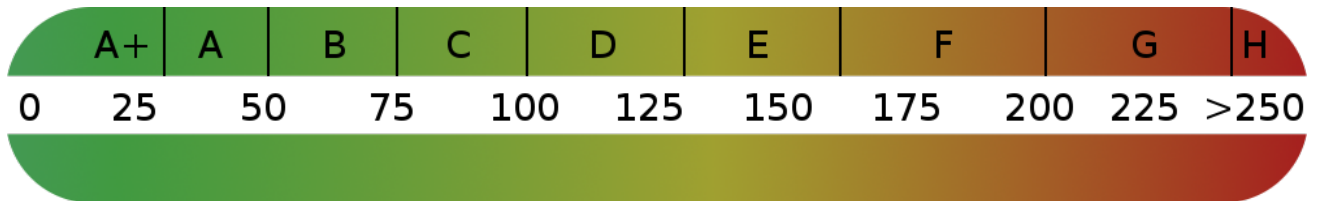
Kurz gesagt: Diese Lage bietet alles, was das Herz begehrt – von der Nähe zu alltäglichen Notwendigkeiten bis hin zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Elektrik



Balkon

Exposé - Galerie



Gebäude Außen



Gebäude Einfahrt

Exposé - Galerie



Hauseingang



Hauseingang