

# Exposé

## Wohnen in Bad Salzuflen

**Einmalige Gelegenheit - 3 zusammenhängende  
Baugrundstücke im Zentrum von Bad Salzuflen**



Objekt-Nr. OM-443283

**Wohnen**

Verkauf: **499.800 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Eusterwiemann  
Telefon: 0162 9399682

Brüderstraße 19-23  
32105 Bad Salzuflen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche

735,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

Nach Vereinbarung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft werden 3 zusammenhängende Baugrundstücke, im Zentrum von Bad Salzuflen, was dann die Möglichkeit bietet ein großes Projekt im Zentrum umzusetzen.

Aktuell sind die Grundstücke noch mit meist leer stehenden alten Gebäuden (Baujahr ca. 1900) bebaut. Alle Gebäude sind als abgängig zu werten und sollten dem entsprechend auch abgerissen werden. Der Gebäudebestand wird mit erworben.

Der Bebauungsplan erlaubt 3 Vollgeschosse in Staffelbauweise. Es ist sowohl eine reine Wohnbebauung, eine reine Gewerbenutzung, als auch eine Mischnutzung möglich (Nachbargrundstücke sind da jeweils unterschiedlich).

Anhängende Planung, hat einfach mal eine Mischnutzung vorgesehen. Letztlich ist die später finale Umsetzung aber dem Bauherrn überlassen.

Reizt man den Bebauungsplan vollständig aus, so ist ein Gebäude mit grob 1.095 m<sup>2</sup> Wohn/Nutzfläche erreichbar (etwas mehr, wenn man das Dachgeschoss doppelt). Und das in absoluter Zentrumsnähe.

## Sonstiges

Optional kann auch das Grundstück "Brüderstraße 25" (Flurstück 1644) mit erworben werden. Dieses hat allerdings nicht das Alter der 3 anderen abrissswürdigen Gebäude und ist somit grundsätzlich eher separat zu sehen.

Das Gebäude zeigt aber ganz gut die zulässige Bebauung (3 Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss als Maisonettewohnung).

## Lage

Die Brüderstraße befindet sich im nord-westlichen Stadtkern und grenzt direkt an die Fußgängerzone an. Es handelt sich um die Grundstücke 367, 368 und 1542.

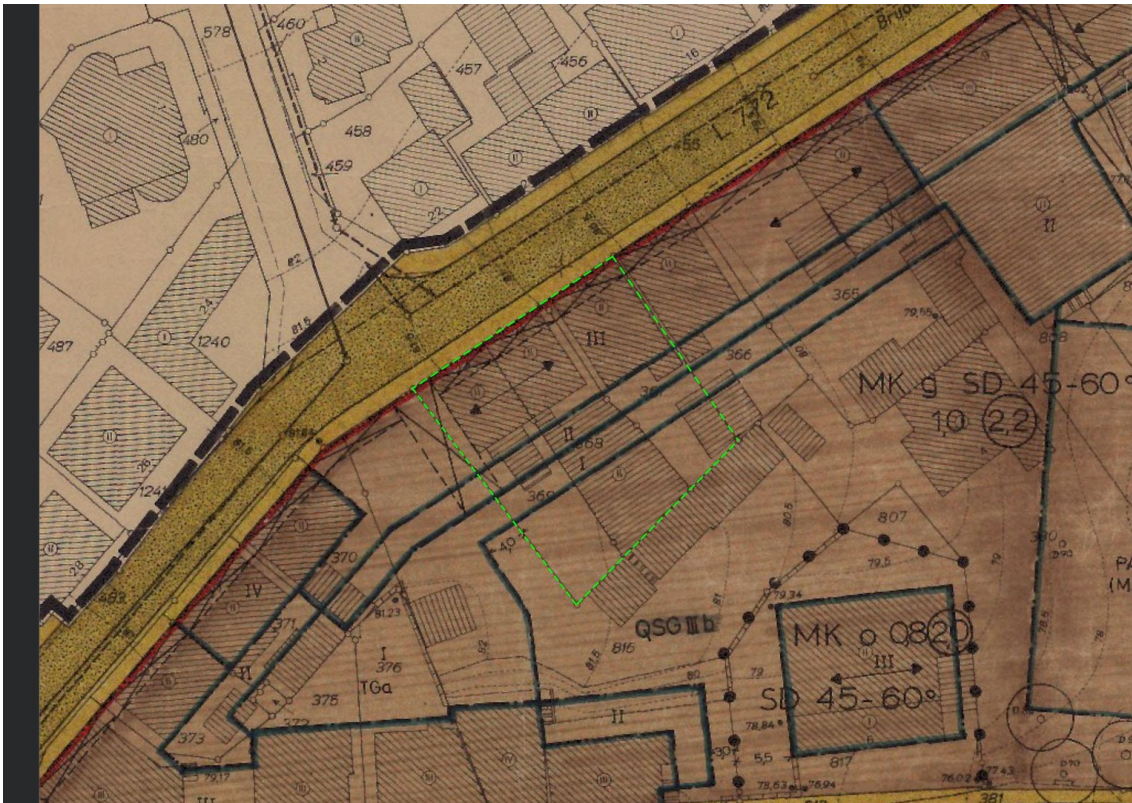
### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie

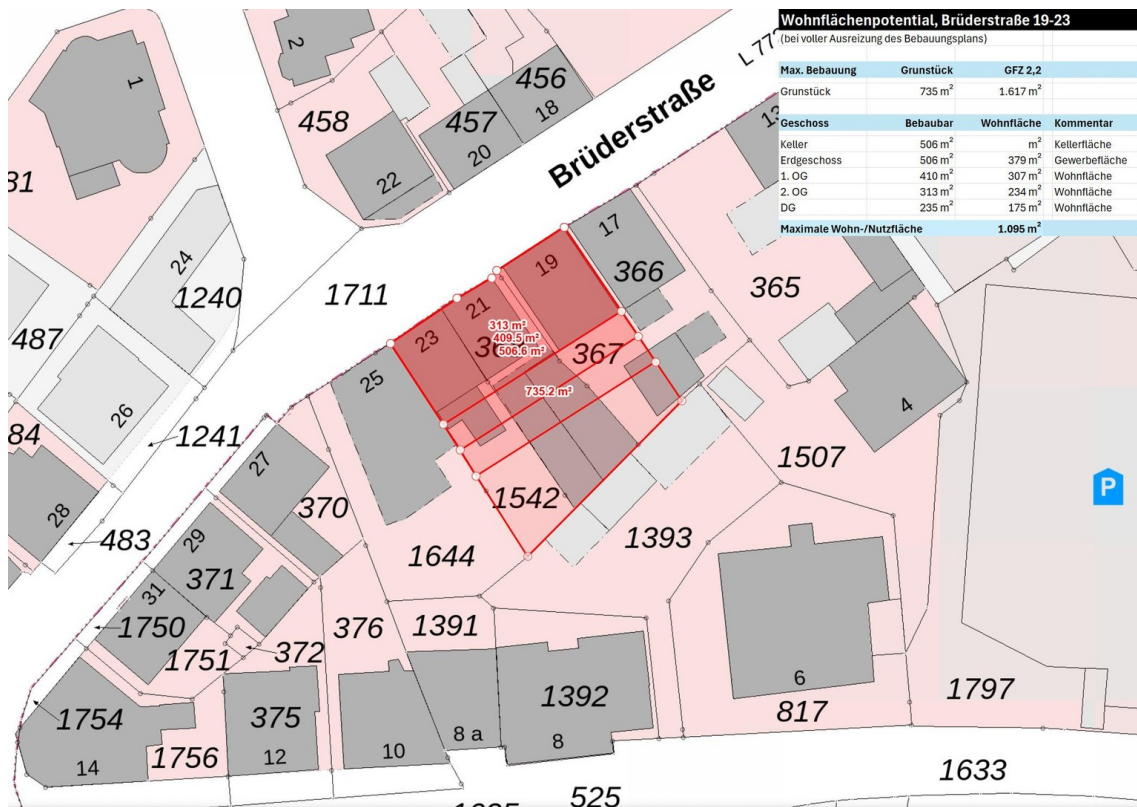


Straßenansicht 2



Ausschnitt Bebauungsplan

# Exposé - Galerie



**Wohnflächenpotential, Brüderstraße 19-23**  
(bei voller Ausreizung des Bebauungsplans)

Max. Bebauung	Grundstück	GFZ 2,2	
Grundstück	735 m <sup>2</sup>	1.617 m <sup>2</sup>	
Geschoss	Bebaubar	Wohnfläche	Kommentar
Keller	506 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Kellerfläche
Erdgeschoss	506 m <sup>2</sup>	379 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche
1. OG	410 m <sup>2</sup>	307 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
2. OG	313 m <sup>2</sup>	234 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
DG	235 m <sup>2</sup>	175 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
<b>Maximale Wohn-/Nutzfläche</b>		<b>1.095 m<sup>2</sup></b>	

Lageplan

# Exposé - Anhänge

1.

