

Exposé

Wohnung in Bad Salzuflen

6% Rendite – moderne Eigentumswohnung in Bad Salzuflen



Objekt-Nr. OM-443499

Wohnung

Verkauf: **90.000 €**

Gröchteweg 35
32105 Bad Salzuflen
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Hausgeld mtl.	59 €
Zimmer	1,50	Übernahme	sofort
Wohnfläche	36,00 m ²	Zustand	gepflegt
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

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

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, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	92,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Bad

Exposé - Galerie



Sicherungskasten



Balkon

Exposé - Galerie



Außenansicht



Eingang