

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Salzuflen

**\*\* RESERVIERT \*\* 4 Zimmer DG-Wohnung mit Dachterrasse in fußläufiger Nähe zur Innenstadt**



Objekt-Nr. OM-308854

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Arne Dreskrüger

32105 Bad Salzuflen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.900 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	423 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Angebot handelt es sich um eine seltene Gelegenheit in gesellschaftlich erschlossener und bevorzugter Wohnlage eine Eigentumswohnung gehobener Ansprüche zu erwerben.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 120 qm Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer, 1 Wannenbad, 1 Gäste-WC mit Dusche, 1 offene Küche, sowie ohne Frage das Highlight: eine etwa 36 qm große Dachterrasse. Der helle Wohnbereich verfügt neben Dachflächenfenstern über zwei großen Hebe-/ Schiebeanlagen zur Dachterrasse, dadurch erscheint der etwa 37 qm große Raum zu jeder Zeit hell und freundlich. Über den Flurbereich erstrecken sich neben dem Gäste-WC und dem Hauptbad, welches 2015 hochwertig kernsaniert wurde, drei weitere Zimmer die sich als Schlafräume, aber auch super als Büro oder Gästezimmer anbieten.

Reicht Ihnen das Raum- und Platzangebot noch nicht aus?

Der Dachboden des Hauses steht einzig dem Nutzer/ Eigentümer der Wohnung zur Verfügung. Dieser ist aktuell als Nutzfläche zu Abstellzwecken verwendet, kann aber auch als Ausbaureserve für weitere Räume oder eine Galerie in Betracht gezogen werden. Details gerne bei einer Besichtigung vor Ort. Die Grundfläche des Bodens beträgt ca. 110 qm.

## Ausstattung

Wir haben die Wohnung im Jahr 2010 gekauft und folgende Dinge erneuert bzw. Arbeiten durchgeführt:

- vollflächig Laminat Eiche hell von MEISTER Premium verlegt
- Türen geweißt
- alle Fenster inkl. Schiebeanlagen gestrichen und abgedichtet
- Glattvlies in den Wohnräumen angebracht
- 2015 das Hauptbad kernsaniert
- 2015 neue NOLTE Einbauküche verbaut, diese kann übernommen werden inkl. NEFF E-Geräte
- 2016 Dachterrasse aufgenommen, nach unten neu abgedichtet und mit Feinsteinzeug verlegt.
- großer Einbauschränk in einem der Zimmer
- nur 5 Wohneinheiten (alles Eigentümer) in diesem Gebäude
- neue Heizung in 2024
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- Fahrradkeller
- Müllkeller
- Sauna (Abrechnung NUR wenn diese genutzt wird)

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Ausreichende Rücklage nach Einbau der Heizung vorhanden. Die Wohnung ist zum 01.09. frei und vollständig geräumt. Das Hausgeld i.H.v. aktuell 423,00 € beinhaltet Heizkosten, Gärtner, Hausmeister, Winterdienst, Reinigung des Treppenhauses, Gemeinschaftskosten etc.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer!

## Lage

Die Wohnung liegt in der schönen Kurstadt Bad Salzuflen mit reichlich Angeboten an Gastronomie, Kneipenkultur, Theater, Kuranwendungen, etc.

Gelegen auf der Asenbergseite im unteren Bereich der Waldstraße (Hausnummer 22) erreichen Sie binnen weniger Minuten fußläufig die Innenstadt, den Kurpark oder den wunderschönen Wald zur Naherholung. Hervorzuheben ist die gewachsene und erschlossene Umgebung, umsäumt von altem Baumbestand und denkmalgeschützten Objekten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	124,80 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Sofaecke

# Exposé - Galerie



Essplatz



Küche

# Exposé - Galerie



Küche mit Theke



Sonnenplatz der Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Essplatz der Dachterrasse



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Sichtachse Dachterrasse



Schlafraum/ optional Büro

# Exposé - Galerie



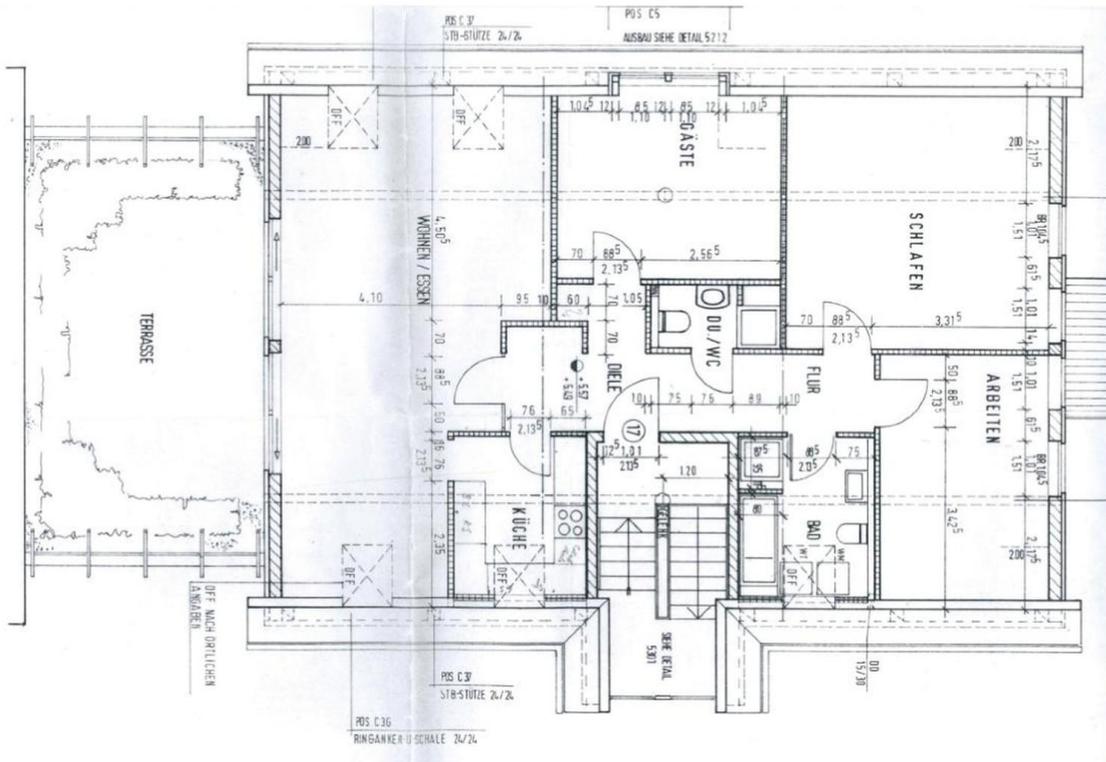
Gäste-WC



diskreter Blick ins Hauptbad



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

