

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Bad Salzuflen Kernsanierte 3-Zimmer Wohnung



Objekt-Nr. **OM-325352**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **660 € + NK**

Ansprechpartner:  
Niklas Abele

32105 Bad Salzuflen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1961	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	180 €	Etage	2. OG
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Garagen	1
Mietsicherheit	1.900 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten 6-Parteienhaus wurde im Zuge einer umfassenden Kernsanierung auf einen modernen Standard gebracht und bietet höchsten Wohnkomfort. Der gut durchdachte Grundriss sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und eine optimale Nutzung der Räume. Besonders hervorzuheben ist das neue Tageslichtbad, das mit modernen Sanitäranlagen, stilvollen Fliesen und einem zeitgemäßen Design überzeugt. Die gesamte Wohnung präsentiert sich hell, einladend und in einem erstklassigen Zustand – bereit für den Erstbezug!

## Ausstattung

Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum für zusätzlichen Stauraum sowie eine gemeinschaftliche Gartennutzung, die zum Entspannen im Grünen einlädt. Eine Garage steht ebenfalls zur Verfügung und bietet eine sichere Unterbringung für Ihr Fahrzeug.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung ist ab dem 01.02.2025 bezugsbereit. Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Bad Salzflen. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Ärzte sind bequem erreichbar. Auch öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die zentrale Lage ermöglicht eine ideale Anbindung und macht die Wohnung sowohl für Berufstätige als auch für Familien äußerst attraktiv.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	357,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Schematischer Grundriss