

# Exposé

## Villa in Bad Salzuflen

### Einzigartige Villa am Obernberg - Luxus trifft Natur



Objekt-Nr. OM-328706

**Villa**

Verkauf: **1.950.000 €**

32105 Bad Salzuflen  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	3.550,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	5
Zimmer	8,00	Garagen	4
Wohnfläche	268,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses exklusive Anwesen am Waldesrand von Bad Salzuflen vereint luxuriösen Wohnkomfort mit einer unschlagbaren Lage inmitten einer ruhigen, grünen Oase. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 3.350 m<sup>2</sup> erleben Sie absolute Privatsphäre und eine einzigartige Lebensqualität, die den hektischen Alltag in weite Ferne rücken lässt.

Die lichtdurchflutete Architektur der Villa überzeugt mit bodentiefen Glastüren und großen Fensterfronten, die das Innere in eine warme, einladende Atmosphäre tauchen. Der weitläufige Wohn- und Essbereich bietet direkten Zugang zur sonnigen Wohlfühlterrasse und einem traumhaften Blick in den uneinsehbaren Garten. Hier können Sie entspannte Stunden in völliger Ruhe genießen.

Die moderne Bulthaup-Einbauküche mit Kochinsel ist perfekt in das Herz des Hauses integriert und bietet Zugang zu einer kleinen Frühstücksterrasse mit Blick auf den hinteren Garten. Hochwertige Materialien und eine erstklassige Ausstattung lassen keine Wünsche offen.

Ein charmantes Kaminzimmer, ein Büro oder Gästezimmer sowie ein elegantes Gästebad ergänzen das Erdgeschoss. Über ein stilvoll geschwungenes Treppenhaus mit Marmorstufen und einem maßgefertigten Metallgeländer gelangen Sie in das Obergeschoss. Hier erwarten Sie drei großzügige Schlafzimmer, jedes mit eigenem Bad. Das Master-Bad beeindruckt mit luxuriösem Marmor und bietet eine Wohlfühloase der Extraklasse.

Das Untergeschoss der Villa lässt keine Wünsche offen: Neben einem Weinkeller, einem Hobbyraum und mehreren Vorratsräumen gibt es eine Sauna und ein weiteres Bad. Von dort aus erreicht man direkt das großzügige Schwimmbad, das mit einem separaten Bereich für Relax-Liegen ideale Bedingungen für pure Entspannung bietet. In den warmen Monaten können die großen Glastürfronten weit geöffnet werden, sodass ein luftiges Outdoor-Pool-Gefühl entsteht. Der Poolbereich wird durch eine sichtgeschützte, sonnige Terrasse in perfekter Süd-West-Ausrichtung ergänzt – ein exklusiver Rückzugsort für erholsame Stunden.

Die herrlich angelegte Gartenanlage mit gepflegtem Rasen und eleganten Sitzgelegenheiten schafft eine grüne Oase, die Entspannung und geselliges Beisammensein ermöglicht. Zwei Doppelgaragen mit insgesamt vier Stellplätzen bieten Platz für Ihren Fuhrpark.

Diese außergewöhnliche Villa, erbaut im Jahr 1992, steht für exklusiven Wohnkomfort und außergewöhnliches Design – ein echtes architektonisches Juwel in Bestlage von Bad Salzuflen.

## Ausstattung

- \* Hochwertige Marmorfußböden in nahezu allen Bereichen des Hauses, ergänzt durch edles Echtholzparkett in den Schlafzimmern
- \* Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie in den Badezimmern des Obergeschosses
- \* Elektrisch bedienbare Innenbeschattung mit Gardinen und Rollos
- \* Solarunterstützte Beheizung des Schwimmbads
- \* Regenwasserzisterne zur Gartenbewässerung
- \* Integrierte Alarmanlage
- \* Und vieles mehr...

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Diese beeindruckende Villa befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Bad Salzuflen, nur etwa 700 Meter vom Kurpark entfernt. Die Altstadt, mit all ihren historischen und kulturellen Highlights, ist in nur ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso wie die bekannte Vita Sol Therme.

Die umliegende Infrastruktur ist hervorragend und umfasst weiterführende Schulen, Grundschulen, Kitas, Ärzte, Apotheken und Supermärkte – alles in unmittelbarer Nähe. Für sportliche Aktivitäten und Freizeitmöglichkeiten bietet Bad Salzuflen eine breite Auswahl, die keine Wünsche offen lässt. Der Golf- und Landclub Bad Salzuflen ist in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsgünstig an der B239 gelegen, ist eine schnelle Anbindung an die Nachbarstädte Herford und Bielefeld sowie zur Autobahn A2 gegeben, was das Anwesen auch für Pendler ideal macht. Die landschaftlich reizvolle Umgebung mit einem weitläufigen Wander- und Radwegenetz sorgt für zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, die den Charme und die Lebensqualität dieser Region zusätzlich unterstreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	117,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Einfahrt

# Exposé - Galerie



Hauseingang und Garagen



Rückseite

# Exposé - Galerie



Terrassenimpression



mit dem Koiteich

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Koi Familie

# Exposé - Galerie



Tor zur Strasse



Doppelgaragen



# Exposé - Galerie



bei Nacht



Essbereich

# Exposé - Galerie

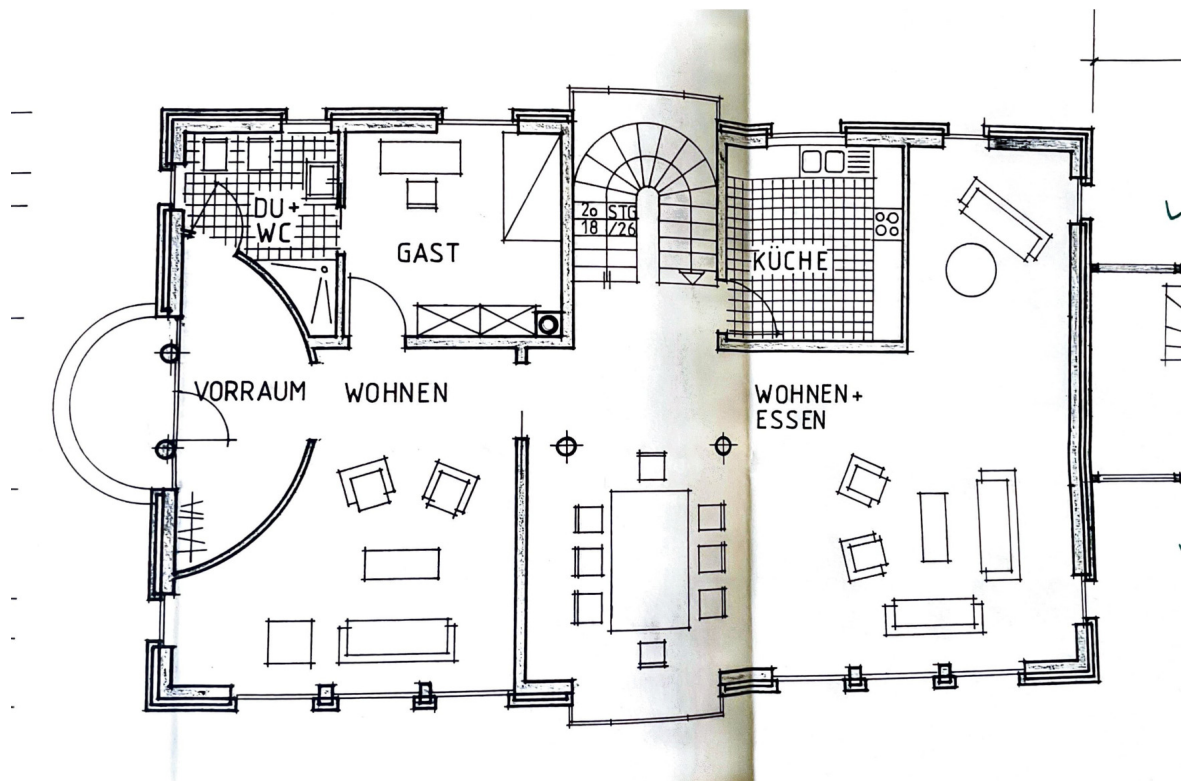


Wohnbereich



Küche

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

