

EXPOSÉ

"The Green" Energieeffizient & zukunftssicher!
| Exklusive 3-Zimmer-Neubauwohnung |



Objekt-ID: DG-2980

Wenkenstraße 71
32105 Bad Salzuflen

www.guelke-immobilien.de

DG

DANIEL GÜLKE
I M M O B I L I E N



Drohnenaufnahme - Blick zum benachbarten Kurpark

BAD SALZUFLEN - KERNSTADT

Die Stadt Bad Salzuflen liegt 20 km östlich von Bielefeld im Kreis Lippe in Nordrhein-Westfalen. Sie ist Heimat für etwa 54 500 Einwohner, verteilt auf 12 Ortsteile. Seit 2008 gehört das Stadtgebiet zum Naturpark Teutoburger Wald/Eggegebirge. Bekannt geworden ist Bad Salzuflen vor allem durch den Kurbetrieb. Mit seinen jeweils drei Trink-, Thermal- und Solequellen hat die Stadt den Status eines europäischen Staatsbades.

Die Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone ist aufgrund der Vielzahl prachtvoller Fachwerk- und Steinhäuser, viele davon aus der Renaissance, besonders reizvoll. Bad Salzuflen ist in vielerlei Hinsicht einzigartig und vereint eine idyllische Lage mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung, Tourismus und Industrie, kulturelle Vielfalt und einer starken örtlichen Identität. Die Kombination all dieser Werte macht die Stadt zu einem echten Wohlfühlort.

Die Immobilie liegt in der Kernstadt Bad Salzuflen nahe dem Kurpark und ist fußläufig zur Innenstadt erreichbar – ruhig und dennoch zentral.

Verkehr - Bad Salzuflen liegt verkehrsgünstig an der A2. Die Bundesstraße 239 führt als Umgehungsstraße östlich um die Innenstadt und verbindet Bad Salzuflen mit Herford und Lage. Der Bahnhof Bad Salzuflen wird im Stundentakt von der RB 72 „Ostwestfalenbahn“ bedient. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter von der Immobilie entfernt, von wo aus man schnell zum ZOB und zum Bahnhof gelangt.

Bildung - Die Stadt Bad Salzuflen verfügt über acht ortsnahe Grundschulstandorte, eine Förderschule sowie zwei Schulzentren, die alle weiterführenden Schulformen, einschließlich einer Gesamtschule bieten. Ergänzt wird das Bildungsangebot durch zahlreiche Kindertagesstätten, die städtische Musikschule und die Volkshochschule.



Ortsplan - Das rote Kreuz zeigt den Standort der Immobilie

Einkaufen - Bad Salzuflen lädt zum Stöbern und Einkaufen in über 100 erstklassigen Geschäften mit großer Vielfalt ein. Von Mode- und Schuhgeschäften, Parfümerie und Drogerie, über Lebensmittel und Genuss, Buchhandlung und Accessoires, Reisebüro, Juwelier oder Optiker – in der zauberhaften Innenstadt kann man ein besonderes Einkaufserlebnis erleben. Für eine entspannte Kaffeepause oder ein gutes Essen gibt es an idyllischen Plätzen, hübschen Gassen oder historischen Gebäuden eine Vielzahl an Lokalen, Cafés und Restaurants. Ein großes regionales und gesundes Angebot bieten außerdem die ganzjährigen Wochenmärkte in der Salzufler Altstadt und im Ortsteil Schötmar.

Freizeit - Bad Salzuflen bietet viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für Jung und Alt. So gibt es einen Erlebnispark, Golfplatz, Minigolf und Schwimmbäder. Die Vitasol Therme, etwa 1,2 km von der Immobilie entfernt, beherbergt unter einem Dach mehrere Solebäder, einen weitläufigen Saunapark, einen Fitnessclub, ein Beauty- und Wellnesscenter, ein Vitalrestaurant, Sport- und Bewegungstherapie sowie einen Kinderclub.

Das ganze Jahr über gibt es in Bad Salzuflen viele Veranstaltungen, vor allem auf dem Salzhof und im Kurpark. Für ausgedehnte Spaziergänge bietet sich der Kur- und Landschaftspark an und auch die vielen von der Stadt ausgeschilderten Wanderwege sowie einige Fernwanderwege. Auch Radfahren ist hier ideal: Ein langer Radweg verbindet alle Ortsteile.

DIE WICHTIGSTEN DATEN IM ÜBERBLICK

Objekt-ID	DG-2980
Adresse	Wenkenstraße 71, 32105 Bad Salzuflen
Objekttyp	Erdgeschosswohnung
Wohneinheit	1 - EG links
Baujahr	2025 - Fertigstellung 2026
Wohnfläche	100,05 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Luft- Wärmepumpe
Energieausweis	Bedarfsorientiert, 20,40 kWh/(m²*a), Effizienzklasse A+, gültig bis 05.05.2035.
Stellplätze	Carport-Stellplatz*
Kaufpreis	440.200 € *15.000 € Provisionsfrei

DER BAUHERR

Die L&L Bau Verwaltungs GmbH

Bei diesem Projekt handelt es sich um ein Gemeinschaftsprojekt der concepthaus Bau GmbH und der OAH Immobilien GmbH. Gemeinsam bilden sie die L&L Bau Verwaltungs GmbH.

Dieser Zusammenschluss vereint zwei befreundete Unternehmer, die ihre Leidenschaft für ihr Handwerk zu ihrer Berufung gemacht haben.







Nordwestansicht - Drohnenaufnahme

OBJEKTDESCHEIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause "The Green", in der Wenkenstraße 71 in Bad Salzuflen – einem exklusiven Neubau mit sechs hochwertigen Wohneinheiten, die keine Wünsche offen lassen. Das Gebäude verbindet modernes Design mit nachhaltiger Bauweise und bietet Ihnen ein energieeffizientes sowie zukunftssicheres Wohnen.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch eine erstklassige Ausstattung, sondern auch durch die ideale Lage. Sie befindet sich in direkter Nähe zum idyllischen Kurpark und ist nur wenige Gehminuten von der Innenstadt entfernt, sodass Sie ruhig und dennoch zentral wohnen.

Das nach KfW55 errichtete Gebäude umfasst insgesamt fünf großzügige 3-Zimmer-Wohnungen und eine komfortable 2-Zimmer-Wohnung. Die Wohnflächen reichen von 71,52 m² bis 120,89 m² und bieten somit vielfältige Optionen für unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile - hier findet jeder das passende Zuhause.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine hochwertige Aluminium-Hauseingangstür mit Fingerscan sowie eine Videosprechanlage mit Gesichtserkennung, die höchsten Komfort und Sicherheit gewährleisten.

Die umweltfreundliche Luftwärmepumpe von Stiebel Eltron sorgt in Kombination mit der Fußbodenheizung in allen Räumen für ein angenehmes Wohnklima - unabhängig von der Jahreszeit. Ein zuverlässiger Personenaufzug verbindet mühelos das Untergeschoss mit dem Dachgeschoss und bietet dabei maximalen Komfort für alle Bewohner.

Die angebotene Wohnung 1 befindet sich linksseitig im Erdgeschoss und überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von 100,05 m². Diese 3-Zimmer-Wohnung bietet einen hervorragend durchdachten Wohnkomfort, der moderne Ansprüche an Raumgestaltung und Lebensqualität erfüllt.



Südostansicht - Drohnenaufnahme

Vom einladenden Flurbereich aus gelangen Sie ins Kinderzimmer, Gäste WC und in den praktischen Abstellraum sowie in den hellen, offenen und großzügigen Küchen- Ess- und Wohnbereich.

Der Wohnbereich führt direkt auf die nach Osten ausgerichtete Terrasse, die mit einer Fläche von über 25 m² ideal ist, um sonnige Morgenstunden bei einem gemütlichen Frühstück zu genießen. Ebenfalls vom Wohnbereich aus erreichen Sie das gemütliche Schlafzimmer, das Zugang zu einem modernen Badezimmer bietet. Dieses ist mit einer barrierefreien bodengleichen Regendusche ausgestattet und sorgt für ein besonderes Wohlfühlerlebnis.

Für moderne Mobilität steht Ihnen ein Fahrradabstellraum im Erdgeschoss zur Verfügung, der somit mühelos erreichbar und mit Steckdosen für E-Bikes ausgestattet ist. Zusätzlich bietet ein wohnungseigener Kellerraum eine praktische Lösung für zusätzlichen Stauraum.

Abgerundet wird dieses Angebot von einem Carportstellplatz, der zusätzlich zur Wohnung erworben werden kann und sich rechtsseitig auf dem Grundstück befindet.

Details machen bei diesem ansprechenden 6-Familienhaus den Unterschied: Verbaute Produkte von namenhaften Herstellern, wie Villeroy & Boch und Grohe, überzeugen durch herausragende Funktionalität, Qualität und ein anspruchsvolles Design. Die Verwendung hochwertiger Materialien sorgt für Beständigkeit und Werthaltigkeit, wodurch Ihr Eigenheim zu einem echten Wohlfühlort wird.

IMPRESSIONEN



Nordwestansicht - Drohnenaufnahme



Eingangsbereich - Gebäude



Wohnungsflur - Wohnung 1 - EG links



Kinderzimmer - Wohnung 1 - EG links



Kinderzimmer - Wohnung 1 - EG links



Gäste WC - Wohnung 1 - EG links



Wohn- Essbereich - Wohnung 1 - EG links



Wohn- Ess- Küchenbereich - Wohnung 1 - EG links



unverb. Visualisierung Küchenbereich - Wohnung 1 - EG links



Wohn- Ess- Küchenbereich - Wohnung 1 - EG links



Wohnbereich - Wohnung 1 - EG links



Digitaler Raumthermostat



Schlafzimmer - Wohnung 1 - EG links



unverb. Visualisierung Schlafzimmer - Wohnung 1 - EG links



Schlafzimmer - Wohnung 1 - EG links



Badezimmer - Wohnung 1 - EG links



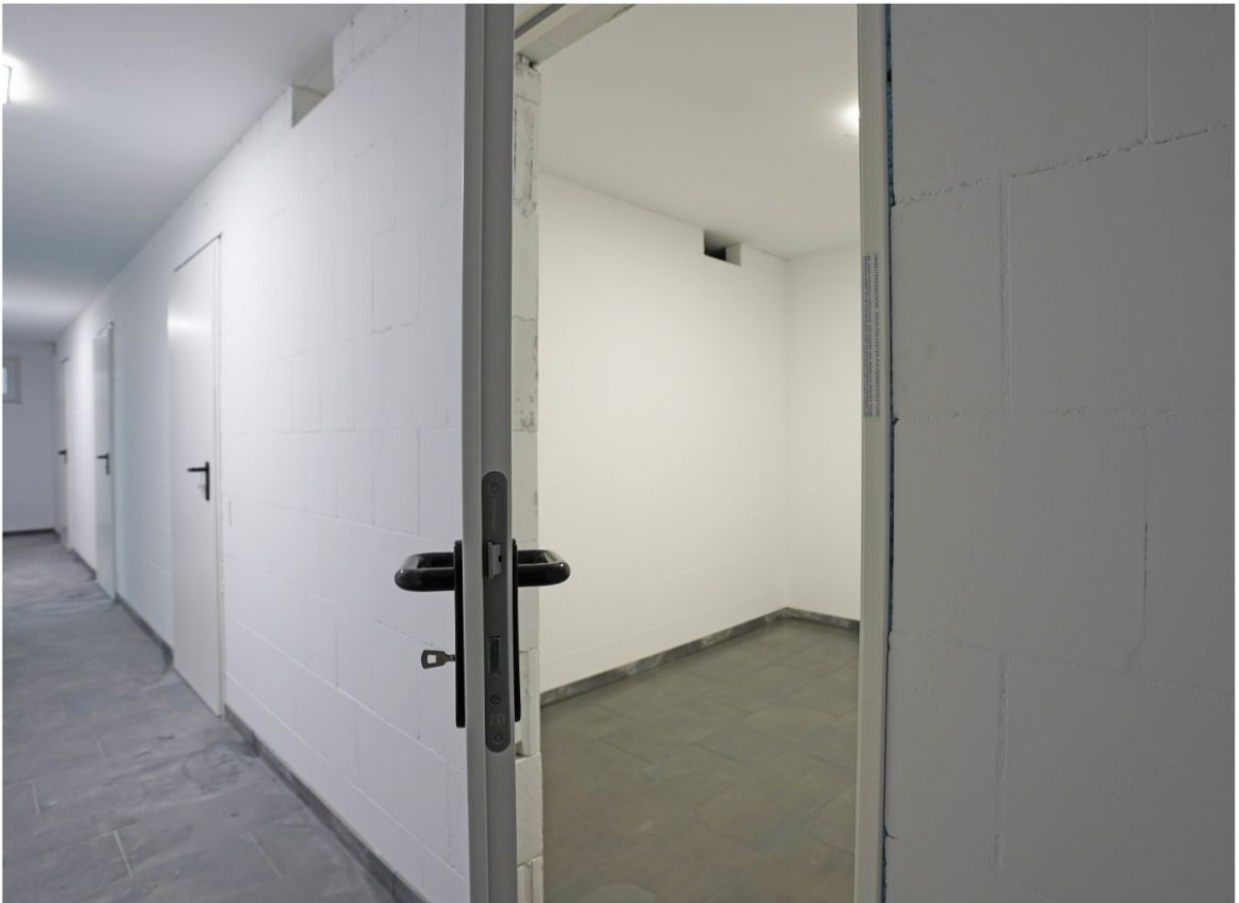
Mischarmatur - Wohnung 1 - EG links



Badezimmer - Wohnung 1 - EG links



Personenausgang - Gebäude



Kellerflur und Raum - UG



Beispiel eines Eigentümerkellers - UG



Wäscheraum - UG



Wasseruhr und Steckdosen für Waschmaschine und Trockner - UG



Wechselrichter - UG



Batteriespeicher - UG



Heizungsanlage und Warmwasserspeicher - UG

GRUNDRISSSE

Wohnung 1.

Wohn- Ess- Küchenbereich	39,09m ²
Abstellraum	1,62m ²
Flur	6,26m ²
Gäste WC	1,88m ²
Kinderzimmer	12,48m ²
Badezimmer	9,46m ²
Schlafzimmer	16,32m ²
Terrasse	12,94m ²
Gesamt	<u>100,05m²</u>



3D Grundriss - Wohnung 1 - Erdgeschoss links



3D Grundriss - Untergeschoss

AUSSTATTUNG UND SONSTIGES

DIE AUSSTATTUNG

- Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher
- Luftwärmepumpe der Marke Stiebel Eltron
- Aluminium-Hauseingangstür mit Fingerscan und Zahlencode
- Videosprechanlage mit Gesichtserkennung
- Edelstahlhandläufe im Treppenhaus
- Personenaufzug bis in das Untergeschoss
- Fußbodenheizung
- Wände mit weisser Vliestapete
- Dreifachverglaste Qualitätsfenster
- Fenster zweifarbig (Quarzgrau / Weiss)
- Elektrische Rollläden
- Großformatige italienische Fliesen
- Design-Vinylboden im Dekor Eiche Weiß
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Gäste WC
- Hochwertige Keramik und Armaturen
- Naturstein-Fensterbänke (innen & außen)
- Abstellraum
- LAN Anschluss in allen Wohnräumen
- Terrasse und Gartenanteil
- Großformatige V&B Terrassenplatten
- Kellerraum
- Carport-Stellplatz*
- Gem. Fahrradabstellraum mit Steckdosen
- Gem. Abfallraum
- Gem. Wäscheraum
- u.v.m.

SONSTIGES

- *Der Carport-Stellplatz ist nicht in dem Kaufpreis inkludiert.
- Bezugsfertig ab sofort.
- Die Immobilie wird schlüsselfertig und provisionsfrei verkauft.

HINWEIS:

Alle derzeit noch zur Verfügung stehenden Wohnungen von dem Bauprojekt "The Green" finden Sie auf unserer Homepage www.guelke-immobilien.de.

DISCLAMER

Für den Inhalt dieses Exposés sind nur die zum Erstellungszeitpunkt bekannten und/oder erkennbaren Sachverhalte ausschlaggebend. Es wird keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der hier gemachten Angaben übernommen. Multimedial verwendete Darstellungen (Fotos, etc.) sowie die hier veröffentlichten Grundrisse samt eingezeichneten Möblierungen sind ausschließlich als Illustrationszweck vorgesehen und nicht Teil des Kaufvertrages. Die hier gezeigten Grundrisse stellen keine Bemessungsgrundlage dar. Der eingesetzte Ortsplan hilft lediglich bei der Orientierung und ist unverbindlich. Dahergehend bieten das Exposé und die weiteren Unterlagen kein Fundament für Ansprüche an der vorliegenden Immobilie. Entscheidend für die Ansprüche sind alleine die im notariellen Kaufvertrag enthaltenden Informationen.





IHR ANSPRECHPARTNER

Daniel Gülke

Geschäftsführer | Regionaldirektor BVFI
Immobilienmakler | Immobilienkaufmann

T 0511 165 88 199
M 01578 45 77 383
E daniel.guelke@guelke-immobilien.de



BÜRO

DG Immobilienberatungs GmbH

Waldhausenstraße 2a
30519 Hannover

E info@guelke-immobilien.de
H www.guelke-immobilien.de

