

EXPOSÉ

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



Objekt-ID: DG-2920

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 Salzungen 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 Salzungen 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 Salzungen 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 Salzungen nahe dem Kurpark und ist fußläufig zur Innenstadt erreichbar – ruhig und dennoch zentral.

Verkehr - Bad Salzungen liegt verkehrsgünstig an der A2. Die Bundesstraße 239 führt als Umgehungsstraße östlich um die Innenstadt und verbindet Bad Salzungen mit Herford und Lage. Der Bahnhof Bad Salzungen 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 Salzungen verfügt über acht ortsnähe 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.



Einkaufen - Bad Salzungen 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 Salzunger Altstadt und im Ortsteil Schörmar.

Freizeit - Bad Salzungen bietet viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für Jung und Alt. So gibt es einen Erlebnispark, Golfplatz, Minigolf und Schwimmbäder. Die Vitasol Thermo, 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 Salzungen 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-2920
Adresse	Wenkenstraße 71, 32105 Bad Salzufen
Objektyp	Etagenwohnung
Wohneinheit	4 - OG rechts
Baujahr	2024
Wohnfläche	120,69 m²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Heizungsart	Luft-Wärmepumpe
Energieausweis	Bedarfsorientiert, 20,80 kWh/(m²*a), Effizienzklasse „A+“ Es handelt sich um einen vorläufigen Energieausweis. Der finale Energieausweis wird nach vollständiger baulicher Fertigstellung erstellt.
Stellplätze	Carport-Stellplatz*
Kaufpreis	556.100 € *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.





BESCHREIBUNG DER IMMOBILIE



Nordwestansicht - Drohnenaufnahme

OBJEKT-BESCHREIBUNG

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause "The Green", in der Weikenstraße 71 in Bad Salzungen – 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 zukunfts-sicheres 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 4 befindet sich rechtsseitig im Obergeschoss und ist bequem über den Aufzug erreichbar. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 120,89 m² bietet diese 3-Zimmer-Wohnung einen durchdachten Wohnkomfort, der keine Wünsche offenlässt.



Südostansicht - Drohnenaufnahme

Vom einladenden Flurbereich aus gelangen Sie in das Kinderzimmer, das Gäste-WC mit bodengleicher Dusche, in den praktischen Abstellraum sowie in das gemütliche Schlafzimmer mit einem Ankleidebereich. Das Schlafzimmer bietet den Zugang zu einem modernen Badezimmer. Dieses ist mit einer barrierefreien bodengleichen Regendusche ausgestattet und sorgt für ein besonderes Wohlfühlerebnis. Ebenfalls führt der Flur in den hellen, offen gestalteten und großzügigen Wohn- Essbereich und von dort weiter mit einem offenen Übergang direkt in den ansprechenden Küchenbereich.

Sowohl vom Wohn- Essbereich als auch vom Küchenbereich aus gelangen Sie auf den nach Westen ausgerichteten Balkon, der mit einer hochwertigen Edelstahlbrüstung und graphitgrauer Glasfüllung ausgestattet ist. Dank seiner großzügigen Größe lädt der Balkon dazu ein, den Tag entspannt ausklingen zu lassen – sei es bei einem guten Buch oder einem Glas Wein.

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



Wohnungsflur - Wohnung 4 - OG rechts



Kinderzimmer - Wohnung 4 - OG rechts



Kinderzimmer - Wohnung 4 - OG rechts



Gäste WC mit Dusche - Wohnung 4 - OG rechts



Gäste WC mit Dusche - Wohnung 4 - OG rechts



Schlafzimmer - Wohnung 4 - OG rechts



Schlafzimmer - Wohnung 4 - OG rechts - Wohnung OG rechts



Badezimmer - Wohnung 4 - OG rechts



Badezimmer - Wohnung 4 - OG rechts



Wohnbereich - Wohnung 4 - OG rechts



Wohnbereich - Wohnung 4 - OG rechts



Übergang vom Wohn- zum Küchenbereich - Wohnung 4 - OG rechts



Küchenbereich - Wohnung 4 - OG rechts



Balkon - Wohnung 4 - OG rechts



Balkon - Wohnung 4 - OG rechts



Hochwertige Balkonbrüstung - Wohnung 4 - OG rechts



Treppenhaus - Gebäude



Personenaufzug - Gebäude



Kellerflur und Raum - UG



Beispiel eines Eigentümerkellers - UG



Wechselrichter und Batteriespeicher - UG



Warmwasserspeicher - UG



Wäscheraum - UG



Wasseruhr und Steckdosen für Waschmaschine und Trockner - UG

GRUNDRISS

Wohnung 4.

Wohn- Ess- Küchenbereich	39,67m²
Abstellraum	1,88m²
Flur	8,77m²
Gäste WC	6,55m²
Kinderzimmer	12,52m²
Badezimmer	7,40m²
Schlafzimmer	25,78m²
Küche	17,22m²
Terrasse	4,24m²
Gesamt	129,89m²



3D Grundriss - Obergeschoss rechts



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 (basaltgrau / weiss)
- Elektrische Rollläden
- Großformatige italienische Fliese im Bad
- Design-Vinylboden im Dekor Eiche Weiß
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- Gäste WC mit bodengleicher Dusche
- Hochwertige Keramik und Armaturen
- Naturstein-Fensterbänke (innen & außen)
- Abstellraum
- LAN Anschluss in allen Wohnräumen
- Balkon mit Edelstahlbrüstung und graphitgrauer Glasfüllung
- Großformatige M&B Terrassenplatten
- Kellerraum
- Carport-Stellplatz*
- Gem. Fahrradabstellraum mit Steckdosen
- Gem. Abfallraum
- Gem. Wascheraum
- u.v.m.

SONSTIGES

- *Der Carport-Stellplatz ist nicht in dem Kaufpreis inkludiert
- Bezugsfertig ab Frühling 2025
- Die Immobilie wird schlüsselfertig und provisionsfrei verkauft.

HINWEIS:

Alle Wohnungen von dem Bauprojekt "The Greens" finden Sie auf unserer Homepage www.guelke-immobilien.de.

DISCLAIMER

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. Dahingehend 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.

Neubauprojekt "The Green" Bad Salzuflen

Profitieren Sie von der neuen degressiven Abschreibung!

Das im Frühjahr 2024 in Kraft getretene **Wachstumschancengesetz** eröffnet neue steuerliche Vorteile für Investitionen in den Wohnungsbau. Eine wesentliche Neuerung ist die Einführung der **degressiven Abschreibung (AfA)**, die besonders für Neubauten attraktiv ist.

Unser Neubauprojekt "The Green" Bad Salzuflen

Das "The Green" Bad Salzuflen erfüllt alle Voraussetzungen für die degressive Abschreibung nach dem Wachstumschancengesetz. Damit profitieren Sie nicht nur von einer Immobilie in einer der begehrtesten Lagen von Bad Salzuflen, sondern auch von steuerlichen Vorteilen, die Ihre Investition zusätzlich attraktiv machen.

Vorteile der degressiven AfA

- **5 % der Investitionssumme** können im ersten Jahr abgeschrieben werden.
- In den Folgejahren werden jeweils **5 % des verbleibenden Buchwerts** abgeschrieben – eine **geometrisch degressive Abschreibung**, bei der die Bemessungsgrundlage jährlich reduziert wird.

Sprechen Sie uns gerne an, um die genauen Vorteile für Ihr Investment zu berechnen!

NOTIZEN

PREVIEW



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

