

EXPOSÉ

Vermietetes und renoviertes Wohn-und Geschäftshaus im Zentrum!



ECKDATEN

Objektart: Wohn- / Geschäftshaus

Adresse: 32105 Bad Salzufen

Baujahr: 1920

Wohnfläche (ca.): 66 m²

Vermietbare Gesamtfläche (ca.): 142 m²

Grundstücksfläche (ca.): 188 m²

Energieausweis: Verbrauchsausweis

Wesentlicher Energieträger: Gas

Energieverbrauchskennwert: 131,40 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 395.000,-

Albrecht Immobilien

Millau-Promenade 6 ° 32105 Bad Salzufen ° Tel.: 05222 / 9830555

Fax: 05222 / 9830553 ° info@immobilien-albrecht.de ° www.immobilien-albrecht.de

> Wohn- / Geschäftshaus

> 142 m² Fläche

> Bad Salzuflen

> Objektnummer: 6440-blMtoD



Objekteckdaten:

Objektart	Wohn- / Geschäftshaus
Adresse	32105 Bad Salzuflen
Baujahr	1920
Wohnfläche (ca.)	66 m ²
Vermietbare Gesamtfläche (ca.)	142 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	188 m ²
Kaufpreis	395.000,- €
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	131,40 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-07-20
Energieausweis gültig bis	19.07.2036
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Baujahr	1920
Energieausweis Gebäudeart	Gewerbe
Anzahl der Einheiten	1.0
Gewerbereinheiten	1.0
Objekt ist vermietet	ja
Befuerung	Gas
Mieteinnahmen p.a. (IST)	23.400,- €
Zustand	neuwertig
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

Dieses charmante Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1920 in Massivbauweise errichtet und bietet eine Wohn- und Geschäftsfläche von insgesamt 142 Quadratmetern auf einem Grundstück von 188 Quadratmetern.

Aktuell befindet sich im Erdgeschoss ein Friseursalon und im Obergeschoss eine Wohnung.

Der Eigentümer der Immobilie betreibt im Erdgeschoss den Friseursalon und wird zukünftig gerne als Mieter im Objekt bleiben.

Das EG bietet eine Fläche von ca. 76qm und das OG eine Wohnfläche von ca. 66qm inkl. einer wunderschönen großen Dachterrasse.

Das Dachgeschoss ist ausgebaut und bietet weiteren Platz.

Die Immobilie wurde 2016 aufwändig saniert. So wurde die gesamte Wohnung renoviert und im ganzen Objekt die Leitungen, Rohre und

Elektrik erneuert. Zudem wurden neue Kunststoffenster eingebaut. 2023 wurde eine neue Gas-Brennwerttherme installiert. Das Objekt wird komplett vermietet zu der angegebenen Kaltmiete von 23.400EUR p.a. übergeben.

Ausstattung:

- neue Heizung in 2023
- neue Elektrik, Leitungen & Rohre, Bäder + Kunststoffenster in 2016

Lagebeschreibung:

Bad Salzuflen - Zentrum

Sonstiges:

Alle Angaben erfolgen durch den Eigentümer. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Die Courtage ist bei Vertragsabschluss fällig.

Objektbilder:



Gartenbereich

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> 142 m² Fläche

> Bad Salzuflen

> Objektnummer: 6440-bIMtoD



Dachterrasse OG



Essbereich OG



Küche OG



Wohnzimmer-Esszimmer

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

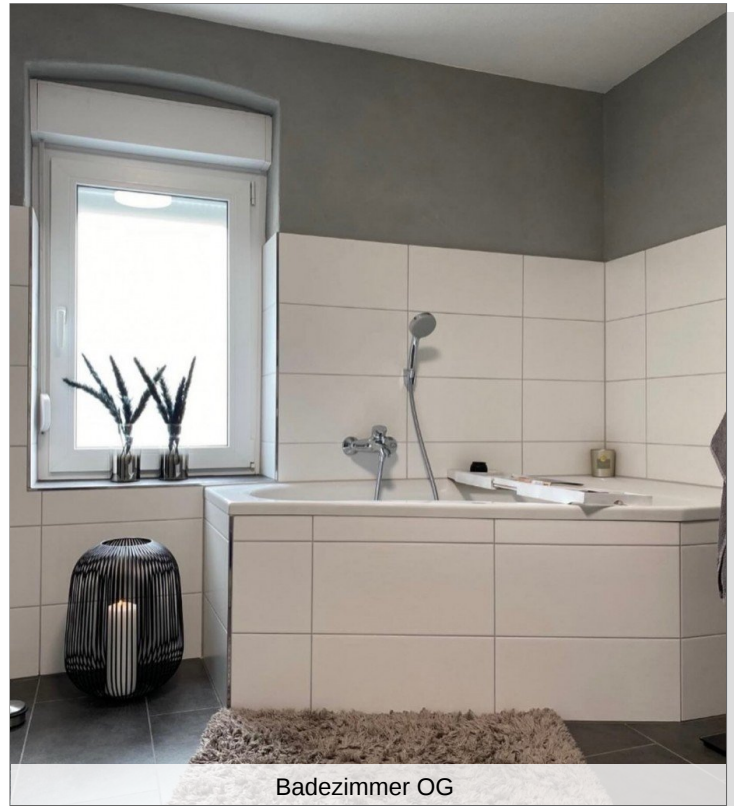
> 142 m² Fläche

> Bad Salzuflen

> Objektnummer: 6440-bIMtoD



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Schlafzimmer OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Bad Salzuflen

> 142 m² Fläche

> Objektnummer: 6440-bIMtoD



Gäste-WC OG



Dachgeschoss



Büro



Gästezimmer

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

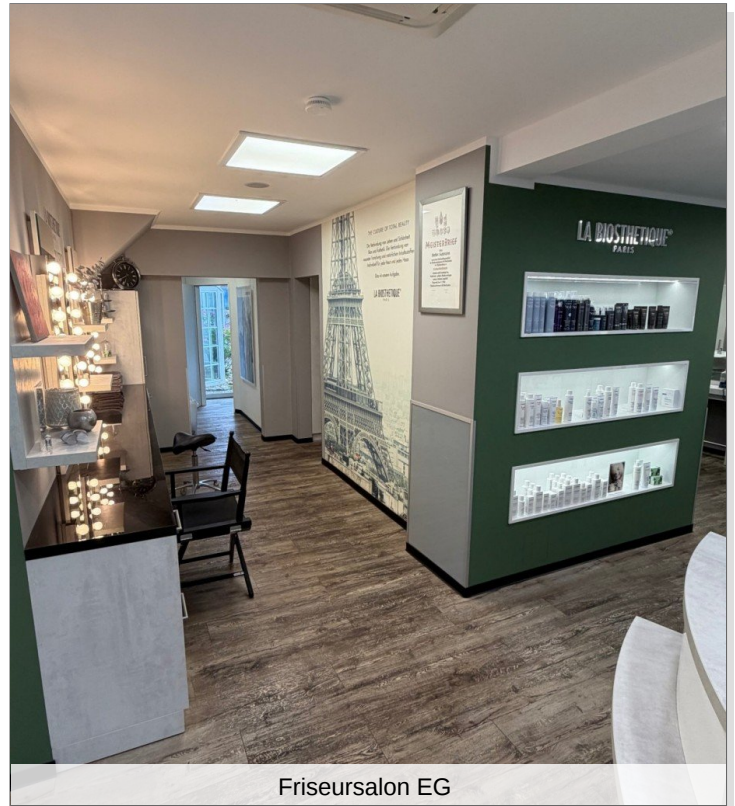
> Bad Salzuflen

> 142 m² Fläche

> Objektnummer: 6440-bIMtoD



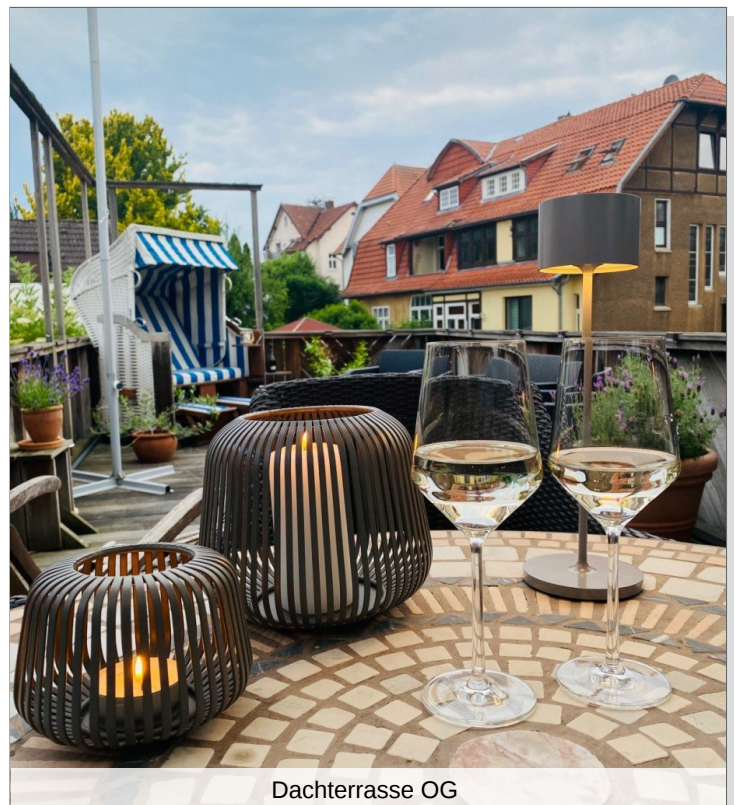
Friseursalon EG



Friseursalon EG



Friseursalon EG



Dachterrasse OG

Eckdaten

> Wohn- / Geschäftshaus

> Bad Salzuflen

> 142 m² Fläche

> Objektnummer: 6440-blMtoD



Ansprechpartner:

Herrn Robin Albrecht

Telefon: +49 5222 9830555

E-Mail: info@immobilien-albrecht.de

Firmendaten:**Albrecht Immobilien**

Millau-Promenade 6

32105 Bad Salzuflen

Tel.: +49 (0) 5222 / 98 30 555

Fax: +49 (0) 5222 / 98 30 553

E-Mail: info@immobilien-albrecht.de

Internet: www.immobilien-albrecht.de

Ihre Notizen: