

Detmold

# Energieeffizienz auf höchstem Niveau - schöne Doppelhaushälfte in toller Lage!

*Objektnummer: 25336059*



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 308 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25336059	Kaufpreis	465.000 EUR
Wohnfläche	ca. 177 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC
Baujahr	2007		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Endenergieverbrauch	24.19 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.10.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2007

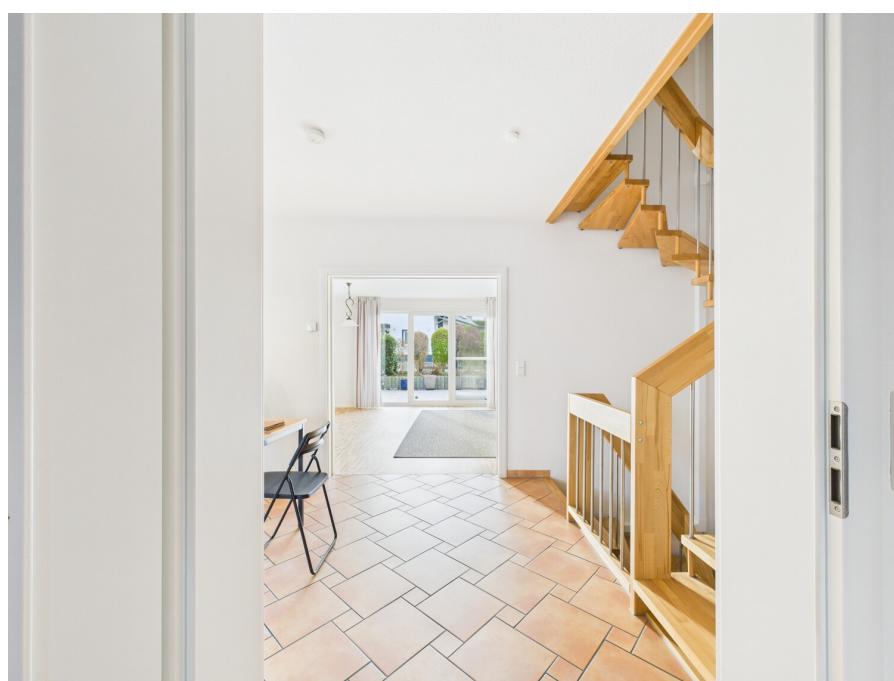
Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



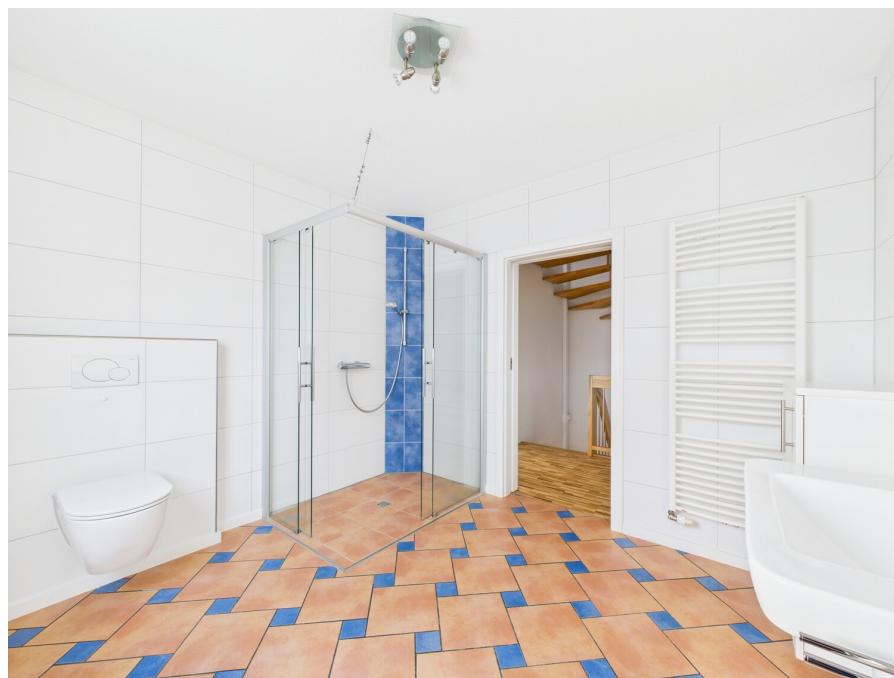
Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



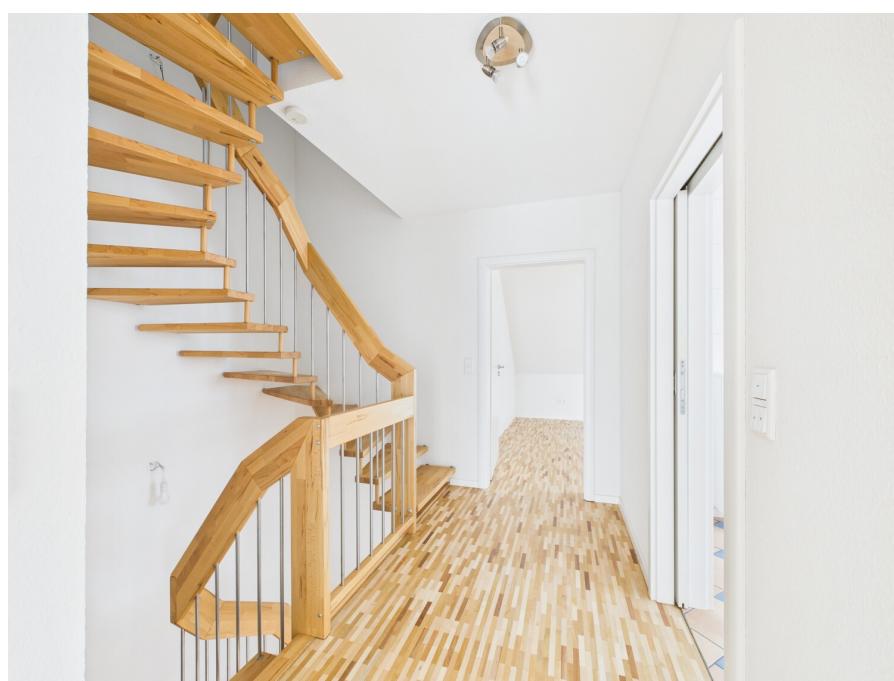
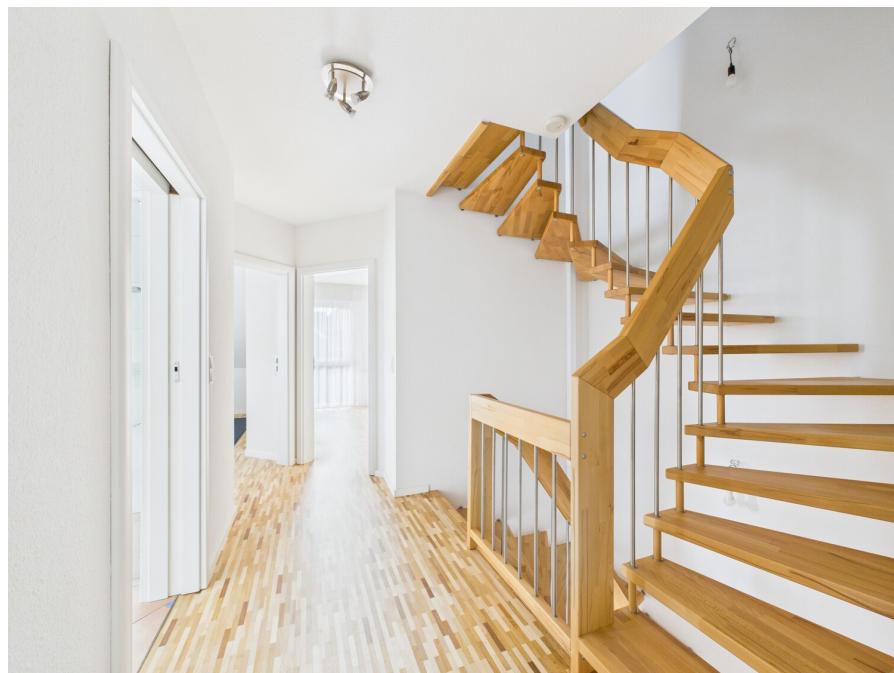
Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold**

## Ein erster Eindruck

Moderne Doppelhaushälfte in TOP Zustand

Diese hochwertige Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre moderne Bauweise, exzellente Energieeffizienz sowie eine großzügige Raumauftteilung.

Das im Jahr 2007 massiv erbaute Haus präsentiert sich in einem neuwertigen und sehr gepflegten Zustand.

Durch die schöne Feldrandlage im zentral gelegenen Detmolder Ortsteil Jerxen-Orbke profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur, die Ihnen im nahen Umkreis alle Einrichtungen des täglichen Lebens bietet und zugleich Ruhe vermittelt.

Mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> verteilt auf insgesamt sechs Zimmer, die Küche, zwei vollwertige Bäder sowie ein Gäste-WC haben Sie viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung und Nutzung.

Hinweis: Der Spitzboden sowie der Kellerbereich sind offiziell als Nutzfläche deklariert und daher keine genehmigte Wohnfläche. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Nutzung sowie der vorliegenden Unterlagen des Bauträgers, aus welchen hervorgeht, dass diese Bereiche so ausgebaut wurden, dass Wohnraumnutzung möglich ist, haben wir diese Flächen bei der Wohnflächenangabe miteinbezogen. Ob eine nachträgliche Genehmigung möglich ist, kann ausschließlich im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden. Somit beträgt die offizielle Wohnfläche ca. 122,46 m<sup>2</sup>.

Viele und teilweise große Fensterfronten schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre; Rollläden an den Fenstern bieten Sicht- und Sonnenschutz. Hochwertiges Vollholzstäbchen-Parkett sowie elegante Massivholztreppen unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie.

Die Photovoltaikanlage mit 6 kWp Leistung trägt zur nachhaltigen Energieversorgung und zur Reduzierung der laufenden Kosten bei.

Eine Zisterne unter dem Gartenhaus liefert zudem das ganze Jahr kostenfrei Gießwasser für die Gartenbewässerung.

Der Carport ermöglicht Ihnen direkten Zugang zum Haus, sodass Einkäufe auch bei schlechtem Wetter trocken ins Innere gebracht werden können.

Das gesamte Grundstück ist gepflastert und somit völlig pflegeleicht angelegt.

Schöne Beete sorgen für Farbe und Abwechslung ganz nach Wunsch und werten den Außenbereich optisch deutlich auf.

Perfekt für alle, die voll eingespannt sind und sich mehr Freizeit wünschen!

Sie fühlen sich angesprochen? - Zögern Sie nicht und nehmen Kontakt mit uns auf!

**Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold**

## Ausstattung und Details

Sofort Zuhause fühlen!

Bereits von außen werden Sie von der überaus gepflegten Immobilie begeistert sein. Und auch beim barrierefreien Betreten des Hauses überwältigt Sie der neuwertige Zustand des Inneren unmittelbar.

Der lichtdurchflutete Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und vermittelt sofort ein warmes Wohngefühl.

Hier ist auch das Gäste-WC für Ihre Besucher.

Der Wohnbereich öffnet sich zur Süd-Terrasse, die sowohl mit einer elektrischen Markise, als auch einer manuell bedienbaren Seitenmarkise ausgestattet ist und zusätzlichen Raum im Freien bietet.

Daran angrenzend befindet sich die Küche und ein Esszimmer.

Die im gesamten Erdgeschoss vorhandene Fußbodenheizung sorgt für einen angenehm warmen Boden und zusätzliche Wohnqualität.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei Schlaf-/Kinderzimmer sowie ein großes Bad, ausgestattet mit einer ebenerdigen Dusche.

Auch der Spitzboden ist voll ausgebaut und durch eine massive Treppe leicht zugänglich. Hier finden Sie einen Hobbyraum zur individuellen Nutzung sowie einen Abstellraum für Lagerzwecke.

Der Keller ist ebenfalls ausgebaut, verfügt über Fußbodenheizung und hält einen weiteren Hobbyraum sowie ein Bad mit Dusche bereit.

Hier befindet sich zudem der Hauswirtschaftsraum und die Heizungsanlage.

Nutzen Sie diesen Bereich als Gästezimmer, Büro oder Kreativstudio. - Alles ist möglich!

Sanierungsmaßnahmen

- 2024:

- \* Sockel ringsherum neu abgedichtet und gestrichen
- \* Terrasse: Entwässerung vom Kanal entkoppelt und Platten neu verlegt
- \* Insektenschutztüren und Insektenschutz an einigen Fenstern

- 2023:

- \* Bosch – Smart Home für Steuerung von Rollläden und Thermostaten
  - \* Einbruchschutz verbessert: Lichtschächte, Terrassentüren und einige Fenster
  - \* Feuerlöscher und Brandschutzdecke angebracht
  - \* Velux Rollos für Dachflächenfenster eingebaut
  - \* Einbau von drei Rückstauklappen
  - \* Wärmepumpe Buderus (Propan) mit Frischwasserstation
- 2022 PV-Anlage 6kWp Peak auf dem Süddach
- 2021 zwei Kellerräume von innen isoliert mit 5 cm Klimaplatten

- 2019 neue Brauchwasserpumpe im Gartenhaus
- 2017:
  - \* Kompletter Innenanstrich
  - \* Alle Parkettböden in EG und OG abgeschliffen und lackiert
  - \* Spitzboden mit neuem Vinyl versehen
- 2016 neue Sichtschutzwand zur Nachbarterrasse
- 2015:
  - \* Fassade gestrichen
  - \* Terrasse mit elektrischer Markise & Seitenmarkise ausgestattet
  - \* Neues Aluminium-Gartenhaus
  - \* Neue Hebepumpe im Kellerbad

Diese Doppelhaushälfte vereint Energieeffizienz, hochwertige Ausstattung und großzügigen Wohnraum in idealer Weise. Ein attraktives Objekt für alle, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort legen.

**Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold**

## Alles zum Standort

Detmold, die Kulturstadt im Teutoburger Wald, ist geprägt von weiten Grünflächen, historischer Architektur und beeindruckenden Gebäuden. Die Stadt bietet ein breites Spektrum an Kultur, Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Besonders nennenswert ist der historische Stadtkern Detmolds, in dem kleine Cafés und Geschäfte zum Verweilen und Bummeln einladen.

Dieses moderne Einfamilienhaus liegt im Zentrum von Detmold. Hier wohnen Sie stadtnah mit sehr guter Infrastruktur wie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Kindergärten und Schulen im nahen Umkreis.

**Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 24.19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 25336059 - 32756 Detmold**

## **Ansprechpartner**

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold  
Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0  
E-Mail: [detmold@von-poll.com](mailto:detmold@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)