

Lage

# Stilvolle Fabrikantenvilla mit modernem Wohnkomfort

Objektnummer: 25292006



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

KAUFPREIS: 749.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1.505 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

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

Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25292006                  |
| Wohnfläche   | ca. 184 m²                |
| Zimmer       | 4                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1936                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 749.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2017                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | neuwertig                                                                 |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche       |

Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 34.43 kWh/m²a     |
| Energieausweis gültig bis  | 08.03.2034     | Energie-Effizienzklasse     | A                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1936              |

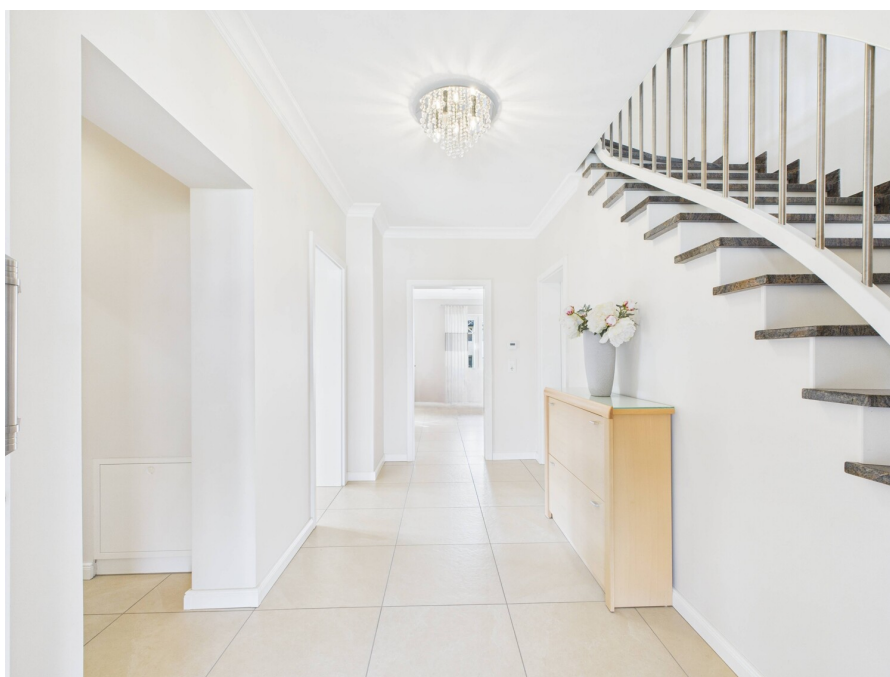
Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 05222 - 93 86 190

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

Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05231 - 30 26 70 0

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



Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

## Die Immobilie



Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

## Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnlich schöne Fabrikantenvilla aus dem Jahr 1936 vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort. Im Jahr 2017 wurde das Gebäude bis auf die Außenwände komplett erneuert beziehungsweise neu aufgebaut und dabei mit hochwertigen Materialien und zeitgemäßer Technik ausgestattet. Auf einer Wohnfläche von etwa 184 m<sup>2</sup> und einem großzügigen Grundstück von 1.505 m<sup>2</sup> bietet die Villa ein harmonisches Zusammenspiel aus klassischer Architektur, moderner Ausstattung und stilvollem Ambiente.

Das Haus besticht durch seine großzügigen, hellen Räume und seine hochwertige Ausstattung. Eine Fußbodenheizung sorgt auf allen Etagen für angenehme Wärme, während die Gasheizung aus dem Jahr 2017 für effiziente Energieversorgung steht. Mit einem Energieverbrauch von nur 34,43 kWh/(m<sup>2</sup>·a) erreicht das Objekt die Energieeffizienzklasse A. Im Wohnzimmer schafft ein stilvoller Kaminofen eine behagliche Atmosphäre, und die moderne Einbauküche mit kombiniertem Gas- und Elektroherd lässt keine Wünsche offen. Das Dachgeschoss präsentiert sich derzeit als ein großer, wunderschöner Raum, der bei Bedarf problemlos in zwei separate Zimmer unterteilt werden kann. Ein praktischer Wäscheabwurfschacht führt direkt vom Badezimmer in die Waschküche und unterstreicht die durchdachte Planung dieser Immobilie.

Auch die Außenanlagen überzeugen in jeder Hinsicht. Ein vollständig saniertes Teehaus bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen, während das separate Wellnesshaus mit Sauna im skandinavischen Stil für Erholung und Wohlbefinden sorgt. Die große Veranda lädt in den Sommermonaten zum Verweilen ein und eröffnet den Blick auf den liebevoll angelegten Garten, der mit gepflegten Grünflächen und einer geschmackvollen Gestaltung beeindruckt. Die Doppelgarage verfügt über einen separaten Abstellraum für Gartengeräte, Fahrräder und mehr. Alle Verkehrs- und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigem Pflaster versehen, was den hochwertigen Gesamteindruck abrundet.

Diese Fabrikantenvilla ist ein wahres Schmuckstück – perfekt für Liebhaber klassischer Architektur, die modernes Wohnen und eine exklusive Ausstattung schätzen.

Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst ein Bild von dieser Immobilie zu machen. Bei Interesse stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass eine Besichtigung nur mit einer Finanzierungsbestätigung stattfinden kann.

Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

## Ausstattung und Details

- Kompletter Neuaufbau/Sanierung im Jahr 2017
- Fußbodenheizung auf allen Etagen
- Gasheizung (2017)
- Energieverbrauch: 34,43 kWh/(m<sup>2</sup>·a) ? Energieeffizienzklasse A
- Stilvoller Kaminofen für gemütliche Stunden
- Moderne Einbauküche mit kombiniertem Gas- und Elektroherd
- Dachgeschoss derzeit als großzügiger offener Raum nutzbar – teilbar in zwei Zimmer
- Praktischer Wäscheabwurfschacht vom Bad in die Waschküche

Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

## Alles zum Standort

Die Stadt-Lage im Kreis Lippe in Nordrhein-Westfalen verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Region.

Die gewählte Lage zeichnet sich dadurch aus, dass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs fußläufig oder mit kurzen Fahrwegen erreichbar sind. Gleichzeitig profitiert man von einer ruhigen Wohnlage mit guter Anbindung: Die Verkehrswege sind gut erreichbar, sodass die nähere Region flexibel genutzt werden kann.

Besonders reizvoll ist die Nähe zur Natur – der westliche Teil des Stadtgebiets reicht bis hinein in den Bereich des Teutoburger Wald und bietet attraktive Freiräume für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten im Grünen oder Ausflüge ins Umland.

Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.3.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 34.43 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25292006 - 32791 Lage

## 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)