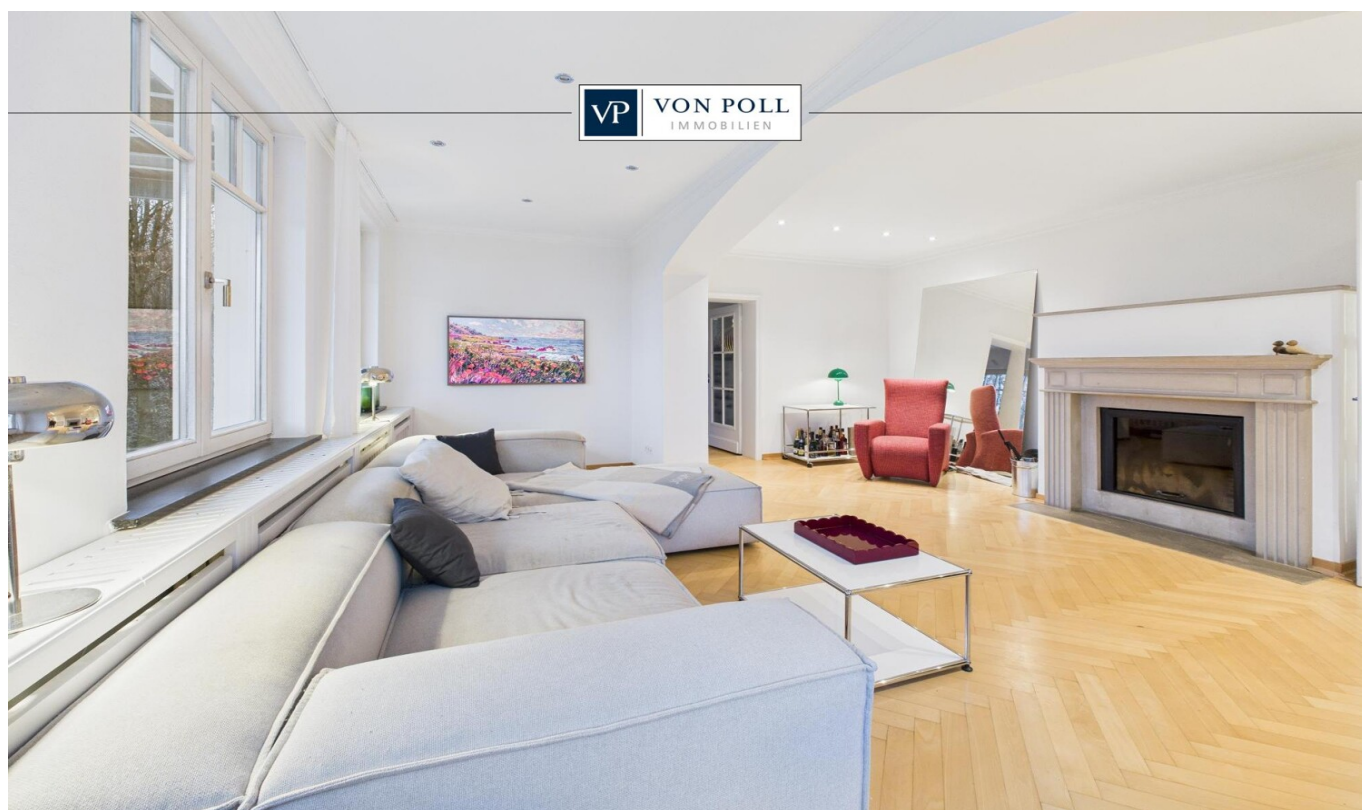


Detmold / Hiddesen

## Sanierte Villa in bester Wohnlage!

Objektnummer: 25336054



KAUFPREIS: 1.129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 2.420 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25336054 - 32760 Detmold / Hiddesen**

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

Objektnummer: 25336054 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Auf einen Blick

Objektnummer	25336054	Kaufpreis	1.129.000 EUR
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	saniert
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	1930	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	5 x Freiplatz		

Objektnummer: 25336054 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	132.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.09.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 25336054 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336054 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336054 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336054 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336054 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25336054 - 32760 Detmold / Hiddesen**

## **Die Immobilie**



**Objektnummer: 25336054 - 32760 Detmold / Hiddesen**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen ein extravagantes Zuhause mit gepflegter Nachbarschaft, in hervorragender Wohnlage?

Am besten mit Weitblick über ganz Detmold, sofort bezugsfertig, hochwertig ausgestattet, mit guter Infrastruktur und zugleich am Waldrand?

Dann sind Sie **HIER** genau richtig!

Lassen Sie sich dieses einzigartige Angebot nicht entgehen.

Wir bieten Ihnen eine top sanierte Altbauvilla aus dem Jahr 1930 im schönen und beliebten Detmolder Ortsteil Hiddesen am Ende einer ruhigen Sackgasse.

Die Immobilie wurde 2023 umfangreich mit viel Liebe zum Detail saniert und wird höchsten Ansprüchen gerecht.

Besonders exklusive Ausstattungsdetails, wie

- italienische Fliesen aus den 1920ern - hochwertig aufgearbeitet, als absolutes Unikat,
  - kombiniert mit edlem Fischgrätenparkett sowie einer besonders schönen Kaminanlage,
  - einer nagelneuen Küche in schlichtem Design, die keine Wünsche offen lässt,
  - ein cremefarbenes Luxusbad für alle, die Wellness lieben
- und vielem mehr, machen dieses Objekt zu etwas ganz Besonderem.

Im großzügigen Erdgeschoss erwartet Sie ein heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche und direktem Gartenzugang. Die vorhandene Kaminanlage schafft wohlige Wärme und präsentiert sich als Eyecatcher.

Hinzu kommt ein Gäste-WC für Ihre Besucher.

Ein weiteres Highlight ist das Hauptschlafzimmer im Obergeschoss mit eigenem Balkon, der Ihnen einen wunderschönen Fernblick über Detmold bietet.

Zwei weitere Schlafzimmer, eins mit Bad en suite, Ankleidezimmer und exklusives neues Badezimmer runden das Obergeschoss ab.

Ausbaumöglichkeiten im Dachgeschoss bieten Ihnen ideale Nutzungsmöglichkeiten für ein zusätzliches Kinderzimmer oder Büro.

Das weitläufige Grundstück bietet eine Baureserve von ca. 716 m<sup>2</sup> und liegt direkt am Waldrand.

Große, alte Rhododendren und Kirschbäume schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Die neu gestaltete, großzügige Terrasse ist direkt von der Küche aus zugänglich und bietet ideale Voraussetzungen für entspanntes Wohnen im Freien. Hier genießen Sie absolute

**Privatsphäre und Ruhe – perfekt zum Abschalten und Entspannen. Gleichzeitig eignet sich der repräsentative Außenbereich hervorragend für gesellige Abende und den Empfang von Gästen.**

**Fühlen Sie sich angesprochen?**

**Gerne lassen wir Ihnen weitere Informationen zukommen!**

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

**Sollten Sie in diesem Punkt noch Unterstützung brauchen, stellen wir gerne Kontakt zu unseren Kollegen der VON POLL FINANCE her.**

**Objektnummer: 25336054 - 32760 Detmold / Hiddesen**

## **Ausstattung und Details**

- **2023 umfangreich saniert**
- **2022 neue Gas-Zentralheizung**
- **ca. 2005 Dach erneuert**
- **Fenster von ca. 1993**

**Objektnummer: 25336054 - 32760 Detmold / Hiddesen**

## **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.**

**Diese wunderschöne Altbauvilla liegt in Detmold/Hiddesen. Hier wohnen Sie stadtnah mit hervorragender Infrastruktur wie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Kindergärten und Schulen direkt vor der Haustür.**

**Objektnummer: 25336054 - 32760 Detmold / Hiddesen**

## **Sonstige Angaben**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (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 Geldwäschegesetz 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: 25336054 - 32760 Detmold / Hiddesen**

## **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)**