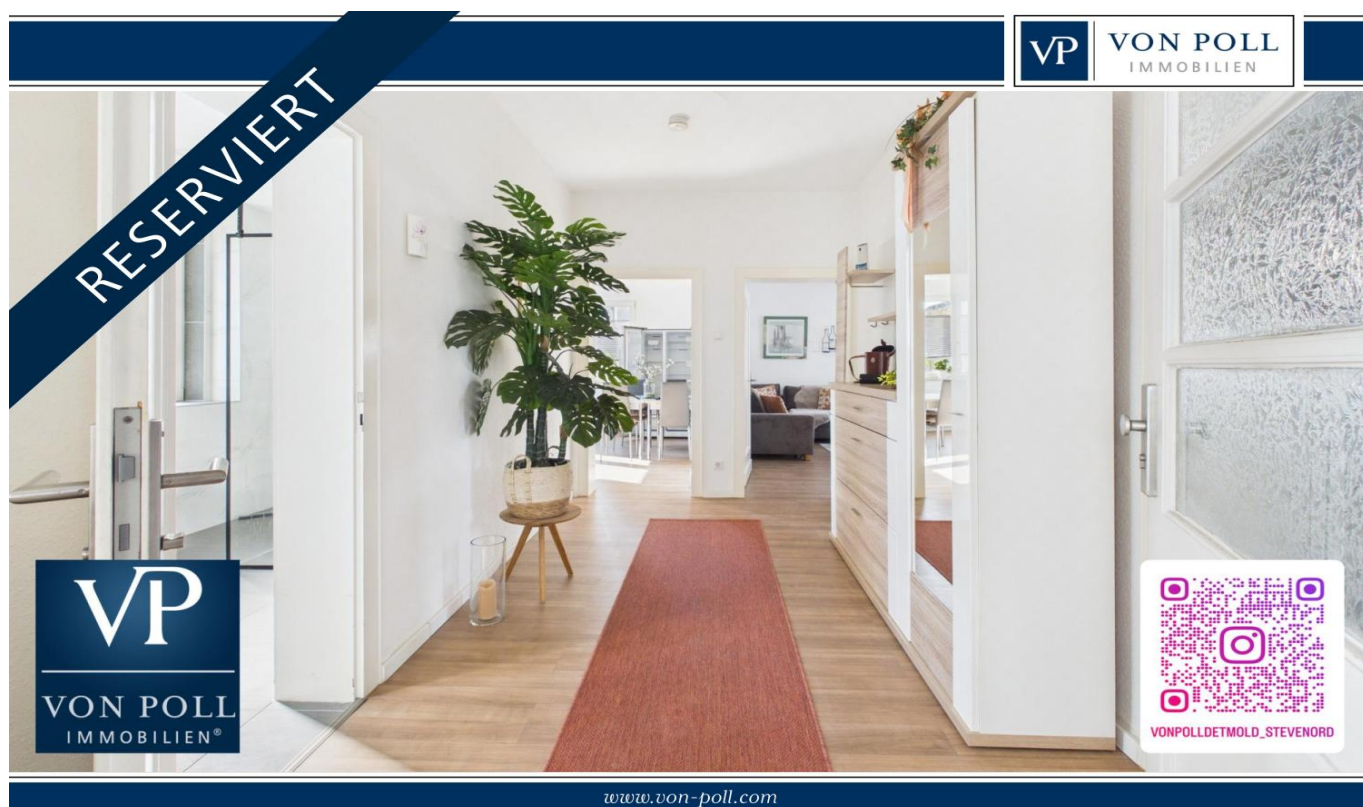


Detmold

# ZENTRAL\*MODERN\*BARRIEREARM

## Erdgeschosswohnung mit Garage!

Objektnummer: 26336004



KAUFPREIS: 189.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26336004 - 32758 Detmold**

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

Objektnummer: 26336004 - 32758 Detmold

## Auf einen Blick

Objektnummer	26336004	Kaufpreis	189.000 EUR
Wohnfläche	ca. 82 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zimmer	3	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1935	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

**Objektnummer: 26336004 - 32758 Detmold**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	217.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.02.2031	Energie-Effizienzklasse	H
Befeuernng	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26336004 - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336004 - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336004 - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336004 - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336004 - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336004 - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 26336004 - 32758 Detmold

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26336004 - 32758 Detmold**

## Ein erster Eindruck

Sie suchen eine gepflegte Eigentumswohnung mit Garagenstellplatz und Gemeinschaftsgarten in zentraler Lage von Detmold?

- Dann haben wir hier das passende Angebot für Sie!

Diese charmante Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines im Jahr 1935 erbauten Mehrfamilienhauses mit insgesamt drei Wohneinheiten und überzeugt mit einem guten, teil sanierten Zustand.

Die zentrale Lage in Detmold, nahe der Innenstadt, bietet Ihnen alle Dinge des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe. - kurze Wege, die den Alltag spürbar erleichtern.

Das Gebäude wurde erst kürzlich in einzelne Eigentumswohnungen aufgeteilt. Aus diesem Grund bestehen derzeit noch keine Rücklagen oder Wirtschaftspläne. Auch die Höhe des Hausgeldes muss noch bestimmt werden.

Eine gute Gelegenheit, um sich mit eigenen Wünschen und Vorstellungen in die Eigentümergemeinschaft einzubringen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Zimmer, eine große Küche und ein modernes Bad eignet sich die Wohnung perfekt für Singles und Paare.

Durch den barrierearmen Zugang ist die Wohnung außerdem auch im Alter eine hervorragende Wohnlösung.

Ein zu der Wohnung gehörender Garagenstellplatz sowie ein PKW-Freiplatz und zwei Kellerräume runden dieses attraktive Angebot ab.

**Objektnummer: 26336004 - 32758 Detmold**

## Ausstattung und Details

Einziehen und wohlfühlen!

Sie betreten die Wohnung über zwei Stufen und gelangen direkt in den geräumigen Flur, welcher Ihnen ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet.

Der in allen Wohnräumen verlegte Laminatboden in Holzoptik, kombiniert mit viel Lichteinfall, sorgt für ein helles und freundliches Wohngefühl.

Die neuwertige Einbauküche aus dem Jahr 2022 ist mit qualitätsvollen Elektrogeräten der Marken Miele und Bosch ausgestattet und kann auf Wunsch optional erworben werden.

In der Küche ist außerdem genug Platz um einen gemütlichen Essbereich zu integrieren.

Alle Fenster sind mit maßgefertigten, sehr hochwertigen Plissees versehen, wodurch Sie sowohl Sichtschutz als auch Komfort durch individuelle Anpassung des Lichteinfalls genießen.

Das moderne Badezimmer wurde im Jahr 2022 vollständig saniert und verfügt über eine großzügige, ebenerdige Dusche mit Sitzgelegenheit. Zudem sorgen stilvolle Wandregale für praktischen Stauraum und einen zeitgemäßen Look.

Im geräumigen Schlafzimmer finden Sie viel Stellfläche für einen großen Kleiderschrank sowie ein komfortables Doppelbett. Daran angrenzend befindet sich ein weiteres Zimmer, welches sich ideal als Ankleideraum oder Büro nutzen lässt. Dieses Zimmer ist ausschließlich über das Schlafzimmer zugänglich und fungiert daher als Durchgangszimmer.

Ein gemeinschaftlich genutzter Wäschekeller mit Platz für Ihre Waschmaschine sowie der Gemeinschaftsgarten mit direktem Zugang zum Knochenbach komplettieren dieses tolle Angebot.

Weitere Details:

- Eine Garage, ein PKW-Freiplatz sowie zwei Kellerräume sind der hier angebotenen Wohnung per Sondernutzungsrecht zugeordnet.

- Das Regenwasser wird direkt in den Bach abgeleitet, der an das Grundstück grenzt. Dadurch entstehen Ihnen keine Niederschlagswassergebühren.
  - Eine elektrische Klingelanlage mit Videofunktion sorgt für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.
  - Die Verbräuche für Gas, Wasser und Strom sind jeweils separat ablesbar. Der Allgemeinstrom wird aktuell noch über die Erdgeschosswohnung abgerechnet, verfügt jedoch bereits über einen eigenen Zähler, wodurch eine künftige separate Abrechnung ohne Weiteres möglich ist.
  - Außer dem Bad und der Küche verfügen alle Zimmer über Satellitenanschlüsse.
  - Die Garage ist voll verfließt und ebenfalls mit einem separaten Stromzähler ausgestattet.
  - Das Haus hat Holzbalkendecken.
  - Ein freier Kaminschacht bietet eventuell die Möglichkeit einen Kamin anzuschließen.
  - In der ersten Eigentümerversammlung wurde über eine Renovierung des Treppenhauses gesprochen. Außerdem wird überlegt, eine Drainage zu legen, da der Keller aktuell Feuchtigkeit aufweist. Konkrete Maßnahmen oder ein verbindlicher Zeitrahmen wurden bislang jedoch noch nicht beschlossen.
- Haben wir Ihr Interesse geweckt? -Zögern Sie nicht und nehmen Kontakt mit uns auf.

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

**Objektnummer: 26336004 - 32758 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.

Diese schöne Eigentumswohnung liegt im Zentrum von Detmold. Hier wohnen Sie stadtnah mit hervorragender Infrastruktur wie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Kindergärten und Schulen direkt vor der Haustür. Eine gute Busanbindung sorgt für eine optimale Verbindung in die Detmolder Innenstadt sowie in die umliegenden Stadtteile.

**Objektnummer: 26336004 - 32758 Detmold**

## 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: 26336004 - 32758 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)