

Detmold

# Großzügiges Wohnhaus in verkehrsberuhigter Lage!

Objektnummer: 24336035d



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

KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 225 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 945 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

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

Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 24336035d                 |
| Wohnfläche   | ca. 225 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 3                         |
| Baujahr      | 1948                      |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 565.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | saniert                                                                   |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 182 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                        |

Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 159.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.02.2027      | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befeuernng                 | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 1948           |

Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

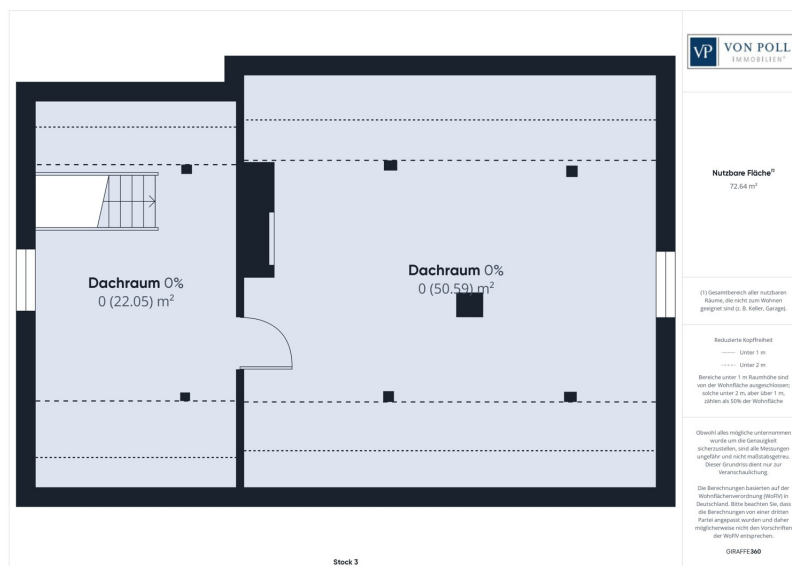
## Die Immobilie



Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold**

## Ein erster Eindruck

Gepflegtes Ein-/Zweifamilienhaus mit Ausbaupotenzial und Anbau!

Sie suchen ein Haus für sich und Ihre Lieben, mit der Option Mieteinnahmen zu generieren oder ein Mehrgenerationenwohnen zu realisieren?  
Dann sind Sie hier genau richtig!

Die 1948 erbaute Immobilie wurde im Jahr 2001 umfänglich saniert und befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Durch die idyllische sowie familienfreundliche Sackgassenlage, im schönen Detmolder Ortsteil Pivitsheide V.H., eignet sich dieses Objekt besonders für Familien.

Hier wohnen Sie sehr ruhig und profitieren von einer guten Infrastruktur, die Ihnen in fußläufiger Erreichbarkeit mehrere Kitas, zwei Grundschulen, verschiedene Spielplätze, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Banken, und vieles mehr bietet.

Lichtdurchflutete Räume, eine moderne Ausstattung, kombiniert mit einer cleveren Aufteilung, machen dieses Objekt zu etwas ganz Besonderem.

Mit einer Wohnfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>, verteilt auf das Erd- und Obergeschoss bietet das Haupthaus ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung.  
Das Dachgeschoss verfügt über einen weiteren Raum, der aktuell als Büro genutzt wird. Hier ist noch reichlich Ausbaupotenzial vorhanden.

Der renovierte Anbau hält eine separate Wohneinheit bereit und verfügt über zusätzliche ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Diese verteilt sich auf eine Küche, ein Bad sowie 3,5 Zimmer.  
Durch freigelegte Balken genießen Sie hier eine ganz besondere Wohlfühlatmosphäre.  
Bei Bedarf besteht ferner die Möglichkeit, den Anbau mit dem Haupthaus zu verbinden.

Im Keller gibt es eine kleine Wohneinheit, mit ca. 50 m<sup>2</sup> Fläche, die derzeit an Studenten vermietet ist.

Hierbei handelt es sich jedoch um reine Nutzfläche.

Ein Gartenhaus, mit einem gemütlichen Raum und separater Abstellfläche sowie eine ca. 10 m lange Garage, mit viel Stauraum runden das Angebot ab.

Zögern Sie nicht und lassen Sie sich bei einer Besichtigung begeistern!

Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Ausstattung und Details

Einziehen und wohlfühlen!

Diese bezugsfertige Immobilie bietet Ihnen viele Nutzungsmöglichkeiten.

Aktuell ist das Haupthaus in zwei Wohneinheiten getrennt, jedoch können diese mit wenig Aufwand zusammengelegt werden.

Haupthaus:

Sie betreten das Erdgeschoss über wenige Stufen und werden von einem großzügigen Treppenhaus, mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe begrüßt.

Von hier aus gelangen Sie in den Keller sowie zu den Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss.

Eine weiß lackierte, historische Flügeltür lädt Sie in den unteren Wohnbereich ein.

Hier empfängt Sie ein breiter Flur, der Ihnen unmittelbar ein warmes und freundliches Gefühl vermittelt.

Dieser bietet Ihnen Zugang zu allen weiteren Räumlichkeiten des Erdgeschosses.

Links neben dem Eingang befindet sich eine voll ausgestattete, große Küche, mit Platz für einen Essbereich und einem Tresen, der als Raumteiler fungiert.

Das Highlight der Etage ist der großzügige, sehr helle Wohnbereich, mit gemütlichem Kamin und Zugang zu einer großen Terrasse mit Westausrichtung.

Durch die hier vorhandene Fußbodenheizung haben Sie trotz pflegeleichter Fliesen zu jeder Jahreszeit einen angenehm warmen Boden.

Über eine kleine Wendeltreppe gelangen Sie vom Wohnbereich zu einem weiteren Zimmer im Kellergeschoss, welches sich hervorragend als Büro eignet.

Ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein Bad mit Dusche schließen das Erdgeschoss ab.

Im 2021 renovierten Obergeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer, ein charmanter Wohn-/Essbereich, eine neue, große und ebenfalls voll ausgestattete Küche sowie ein weiteres Duschbad.

Das Dachgeschoss verfügt über ein zusätzliches Zimmer sowie eine große Ausbaureserve, mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten.

Dazu wurden bereits Wasserleitungen und Elektrik verlegt.

Im Keller finden Sie neben dem Heizungsraum zwei Lagerräume für Ihr Hab und Gut.

Außerdem gibt es eine kleine, vermietete Einheit, bestehend aus zwei Zimmern, einer Küchenzeile und einem Bad, mit Dusche.

Anbau:

Der Anbau verteilt sich auf 2,5 Etagen und bietet im Erdgeschoss ein kleines Bad, mit Dusche, einen kleinen Hauswirtschaftsraum sowie eine Küche, mit anliegendem Esszimmer.

Über eine schmale Treppe erreichen Sie das Wohnzimmer, welches durch geöffnete

Decken, trotz seiner Größe, sehr luftig und einladend wirkt. Hier sorgen freigelegte Balken für einen einzigartigen Flair. Gleich daneben befindet sich das Schlafzimmer sowie eine kleine Büroecke im Spitzboden.

Der voll eingefriedete Garten wurde 2018 neu angelegt und lädt zum Verweilen ein. Hier finden Sie ein Gartenhaus, welches neben Stauraum über ein gemütliches Zimmer verfügt, so steht ausgelassenen Gartenpartys oder gemütlichen Grillabenden nichts mehr im Weg.

Verfügbarkeit nach Absprache!

Objektnummer: 24336035d - 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 Immobilie liegt im Detmolder Ortsteil Pivitsheide V.H. Hier wohnen Sie stadtnah mit hervorragender Infrastruktur wie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Kindergärten und Schulen direkt vor der Haustür.

Objektnummer: 24336035d - 32758 Detmold

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.2.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 159.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1948.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24336035d - 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)