

Detmold

## Voll vermietetes WG-Haus mit 8 Einheiten in zentraler Lage von Detmold!

*Objektnummer: 25336047*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



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

**KAUFPREIS: 340.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 285,28 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 14 • GRUNDSTÜCK: 493 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

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

**Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold**

## Auf einen Blick

Objektnummer	25336047	Kaufpreis	340.000 EUR
Wohnfläche	ca. 285,28 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	14	Modernisierung / Sanierung	2013
Badezimmer	8	Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Baujahr	1896	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage	Vermietbare Fläche	ca. 285 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

## Auf einen Blick: Energiedaten

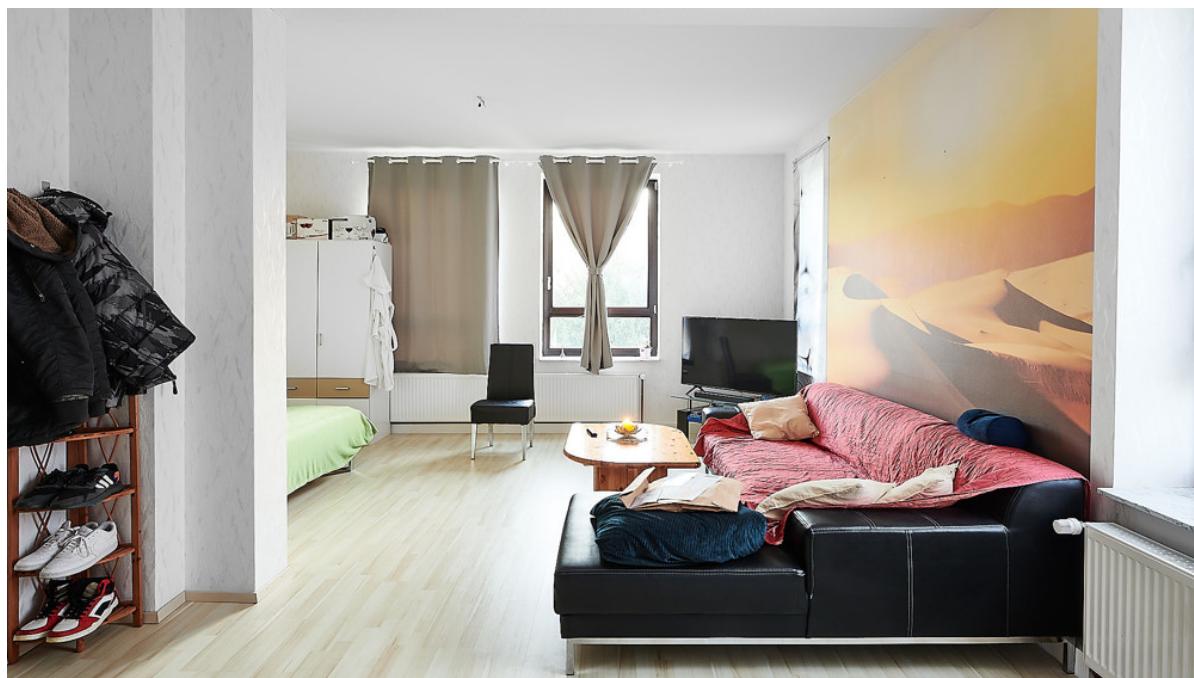
Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	160.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.08.2031	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1896

Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



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



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

Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 05231 - 30 26 70 0

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



Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

## Die Immobilie



Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

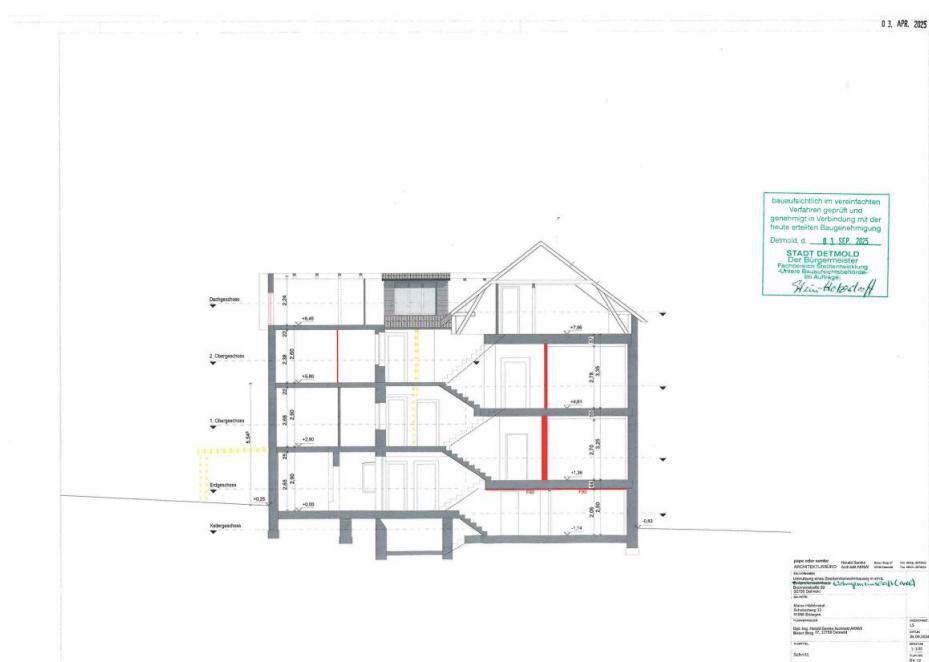


Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

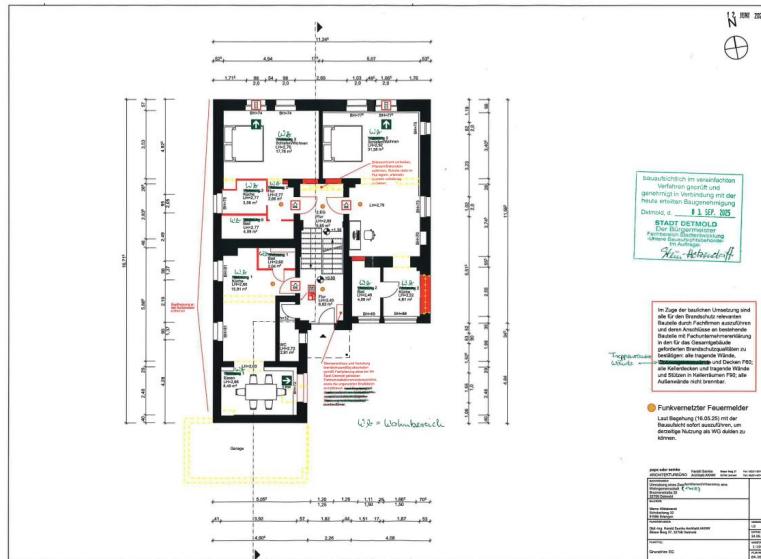
T.: 05231 - 30 26 70 0

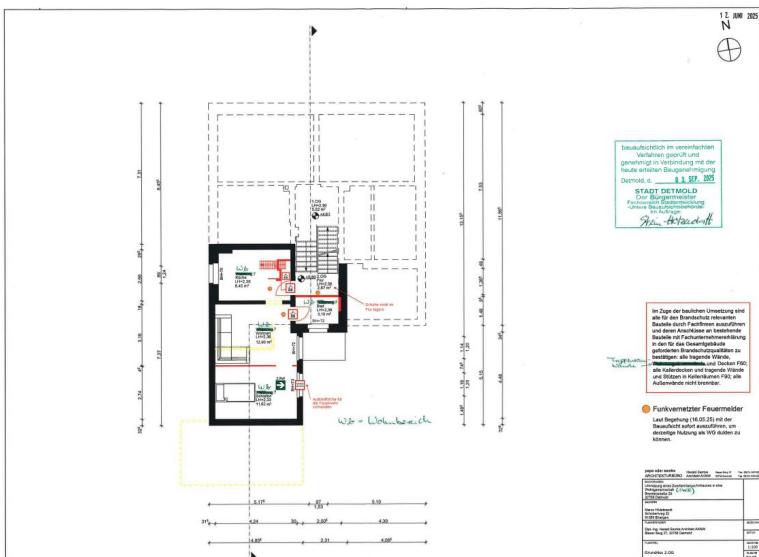
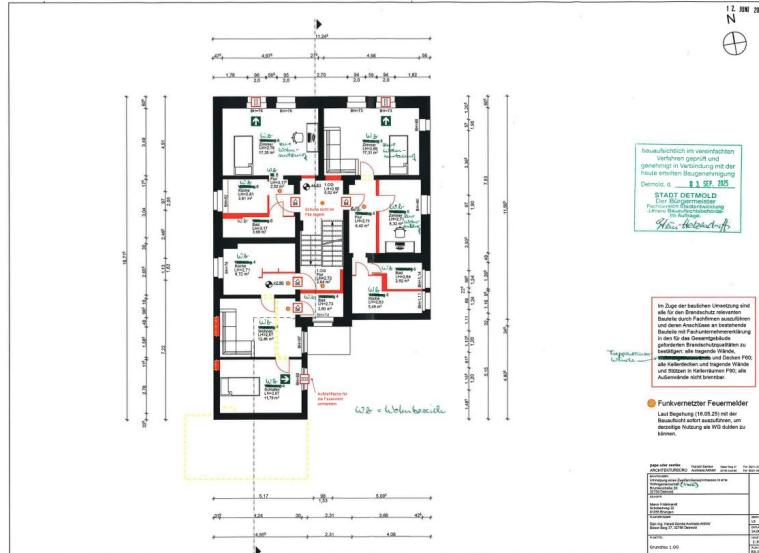
[www.von-boll.com](http://www.von-boll.com)

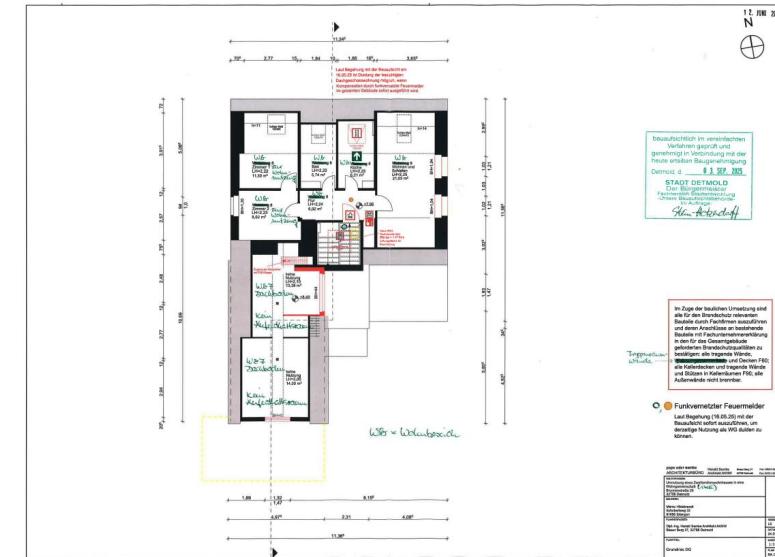


Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold

# Grundrisse







**Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold**

## Ein erster Eindruck

Kapitalanlage mit guter Rendite in stadtnaher Lage!

Sie suchen ein solides Investitionsobjekt in sehr guter Lage von Detmold?

- Dann sind Sie hier genau richtig!

Das angebotene Wohnhaus wurde 1896 in massiver Bauweise errichtet und im Jahr 1960 um einen Anbau ergänzt.

Ursprünglich als Zweifamilienhaus genehmigt, erfolgten über die Jahre einige Umbauten. So entstanden acht separate Wohneinheiten, mit je ein bis drei Zimmern, eigener Küche sowie eigenem Bad.

Da den Eigentümern nicht bewusst war, dass die umgenutzte Immobilie in dieser Form ungenehmigt ist, wurde hierzu 2025 ein Bauantrag gestellt und genehmigt. Die Baugenehmigung enthält ein paar überschaubare Auflagen, die vom künftigen Eigentümer umzusetzen sind.

Nutzen Ihre Chance, dieses einzigartige Gebäude in besonders guter Lage zu erwerben, Ihre Ideen einzubringen und somit eine wertbeständige Immobilie zu erhalten.

Wie viele historische Objekte ist das Haus sehr individuell geschnitten und aufgeteilt. Um die Baugenehmigung zu vereinfachen und den Kostenaufwand möglichst gering zu halten, wurde in Zusammenarbeit mit einem bekannten Architekten und der Baubehörde eine genauso individuelle Lösung gefunden.

Somit handelt es sich offiziell um eine Wohngemeinschaft.

Die aktuelle Nutzung wird vorübergehend geduldet. Die Arbeiten müssen jedoch innerhalb der nächsten drei Jahre begonnen werden. Mit der vorhandenen Planung können Sie sofort starten und haben bereits die Basis für alles Weitere.

Das Objekt ist voll vermietet und erwirtschaftet jährliche Netto-Mieteinnahmen in Höhe von 25.620 €.

Die Miete kann nach Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben, ortsüblich angepasst werden.

Die jährliche Soll-Nettomiete liegt bei 29.070,00 €.

Durch die zentrale Lage in Detmold, nahe dem Klinikum, profitieren Ihre Mieter von einer sehr guten Infrastruktur mit allen Dingen des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe.

Somit haben Sie auch künftig sehr gute Chancen auf eine dauerhafte Vermietung des Objekts.

Eine zum Haus gehörende und ebenfalls vermietete Garage, sowie ein nett angelegter Garten runden dieses Angebot ab.

**Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold**

## Ausstattung und Details

Die Immobilie verfügt über ca. 285 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 2,5 Etagen und insgesamt acht Wohneinheiten.

Die einzelnen Wohnungsrößen eignen sich hervorragend für Singles und Studenten. Eine Teil-Sanierung von Erd- und Obergeschoss sowie Treppenhaus fand wegen eines Hausbrandes im Jahr 2013 statt.

Ebenso wurden auch die Decken vom EG zum 1. OG und z.T. im Keller erneuert. Hohe Decken, kombiniert mit viel Lichteinfall, schaffen ein angenehmes Wohngefühl, mit geliebtem Altbaucharme.

Ihre Mieter finden in der angrenzenden Straße stets eine Parkmöglichkeit.

Sanierungsmaßnahmen:

- 2025 neue Rauchmelder
- 2020 Garagen/Werkstattsdecke erneuert
- 2013/2014 Dach erneuert
- 2013 überwiegend neue Fenster im EG und OG
- 2013 Bäder im EG und OG
- 2011 neue Heizung

Weitere Informationen zum Objekt:

- voll unterkellert
- Bruchsteinssockel
- Holzbalkendecken
- Der Gas-/Strom- und Wasserverbrauch wird per Umlagenschlüssel abgerechnet
- Es gibt einen gemeinschaftlich genutzten Kellerraum, indem sich eine Gemeinschaftswaschmaschine befindet.

Die Waschmaschine kann durch einen geringen Betrag, der für jede Nutzung anfällt, von den Mietern genutzt werden.

- Die Firma QADIS ist zurzeit mit den Abrechnungen des Gebäudes beauftragt.

Hinweis zu den Bauplänen aus der Baugenehmigung:

Alles rot eingezzeichnete wurde bereits umgesetzt und die Pläne entsprechen der aktuellen Aufteilung.

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

**Objektnummer: 25336047 - 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 ansprechende Objekt liegt im Zentrum von Detmold. Die Unistadt bietet eine sehr gute Infrastruktur wie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Kindergärten und Schulen direkt vor der Haustür.

Zudem befindet sich das Klinikum Lippe in unmittelbarer Nähe.

**Objektnummer: 25336047 - 32756 Detmold**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 9.8.2031.

Endenergieverbrauch beträgt 160.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1896.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

**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: 25336047 - 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)