

**Lage**

## Stylish factory owner's villa with modern living comfort

**Property ID: 25292006**



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

**PURCHASE PRICE: 718.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 184 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 1.505 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25292006 - 32791 Lage

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25292006 - 32791 Lage

## At a glance

Property ID	25292006	Purchase Price	718.000 EUR
Living Space	ca. 184 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2017
Bedrooms	3	Condition of property	Like new
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1936	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 25292006 - 32791 Lage

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	34.43 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	08.03.2034	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1936

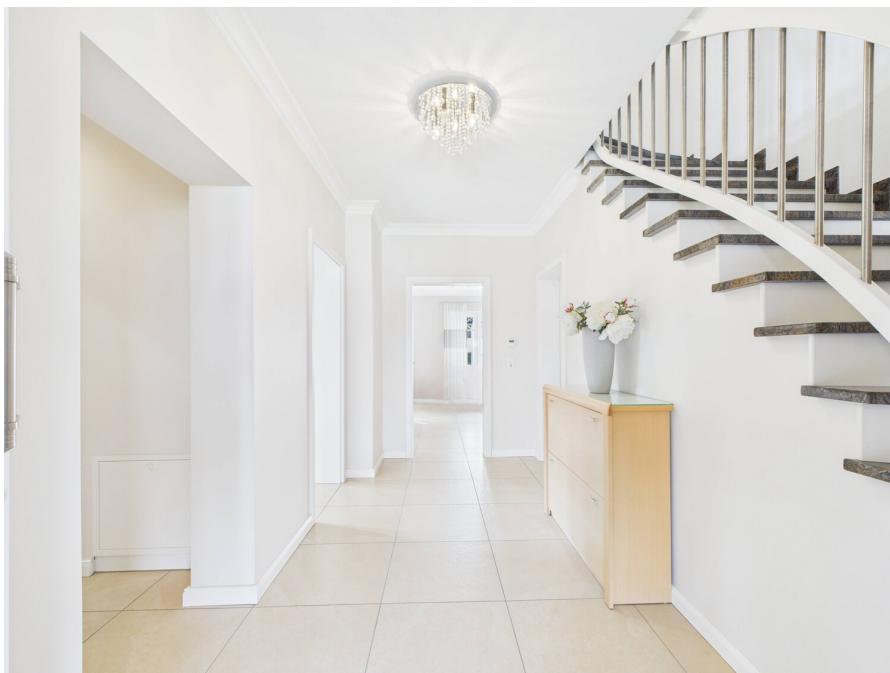
Property ID: 25292006 - 32791 Lage

## The property



Property ID: 25292006 - 32791 Lage

## The property



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.: 05222 - 93 86 190

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

Property ID: 25292006 - 32791 Lage

## The property



Property ID: 25292006 - 32791 Lage

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)



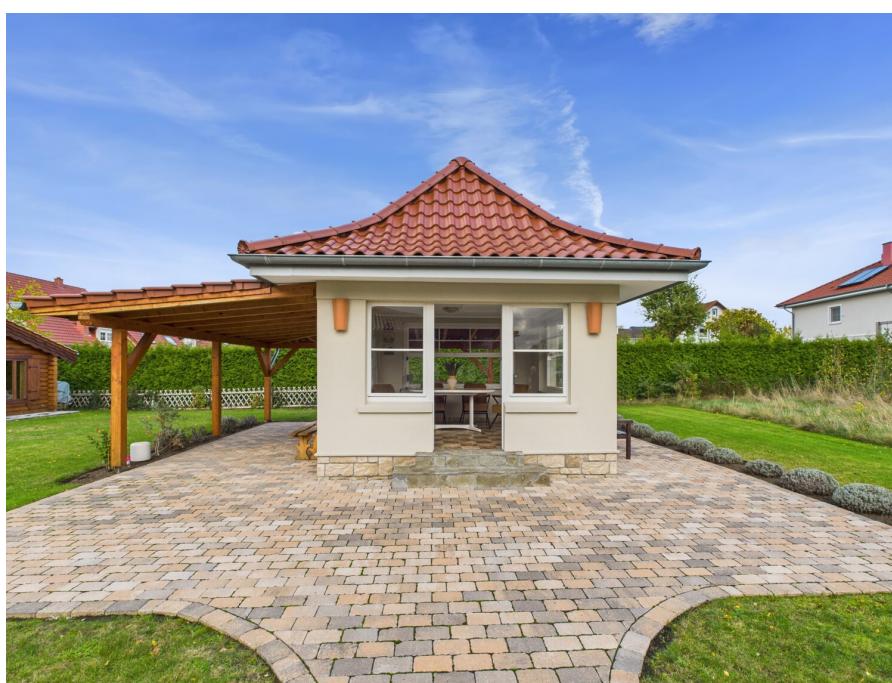
Property ID: 25292006 - 32791 Lage

## The property



Property ID: 25292006 - 32791 Lage

## The property



Property ID: 25292006 - 32791 Lage

## The property



Property ID: 25292006 - 32791 Lage

## A first impression

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 diesem Immobilie zu machen. Bei Interesse stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins gerne zur Verfügung. Kontaktieren Sie uns!



VON POLL  
REAL ESTATE

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

Property ID: 25292006 - 32791 Lage

## Details of amenities

- 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

Property ID: 25292006 - 32791 Lage

## All about the location

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.

Property ID: 25292006 - 32791 Lage

## Other information

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.

Property ID: 25292006 - 32791 Lage

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold  
Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0  
E-Mail: [detmold@von-poll.com](mailto:detmold@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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