

Detmold

## Solides Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in Detmold/Klüt!

*Número de propiedad: 25336044*



**PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 179 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 989 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25336044 - 32758 Detmold

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25336044 - 32758 Detmold

## De un vistazo

Número de propiedad	25336044
Superficie habitable	ca. 179 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	11
Baños	4
Año de construcción	1890
Tipo de aparcamiento	2 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	399.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2018
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 60 m <sup>2</sup>
Superficie alquilable	ca. 179 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, Sauna, Balcón

Número de propiedad: 25336044 - 32758 Detmold

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	302.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.10.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1890

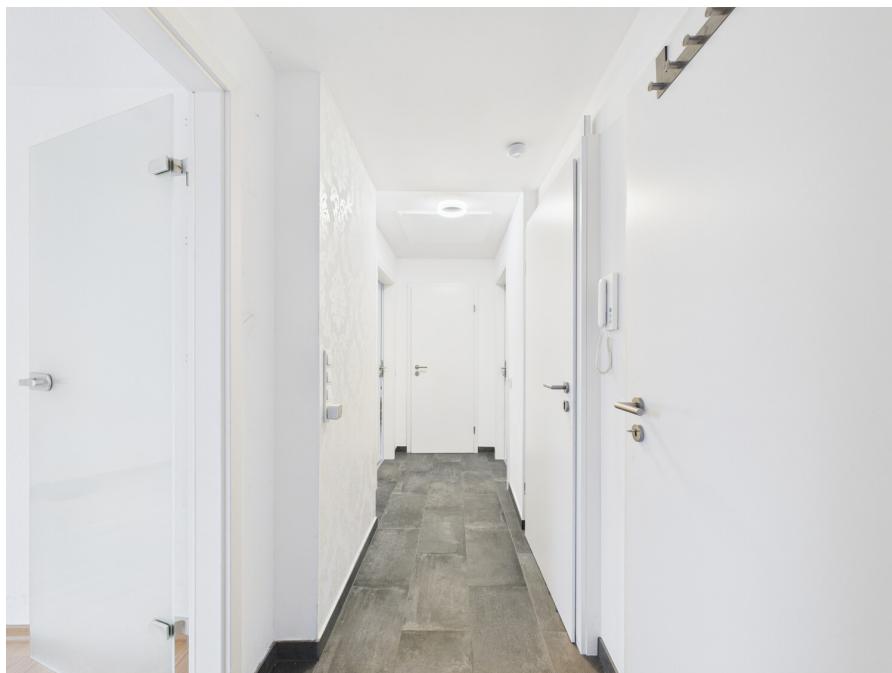
Número de propiedad: 25336044 - 32758 Detmold

## La propiedad



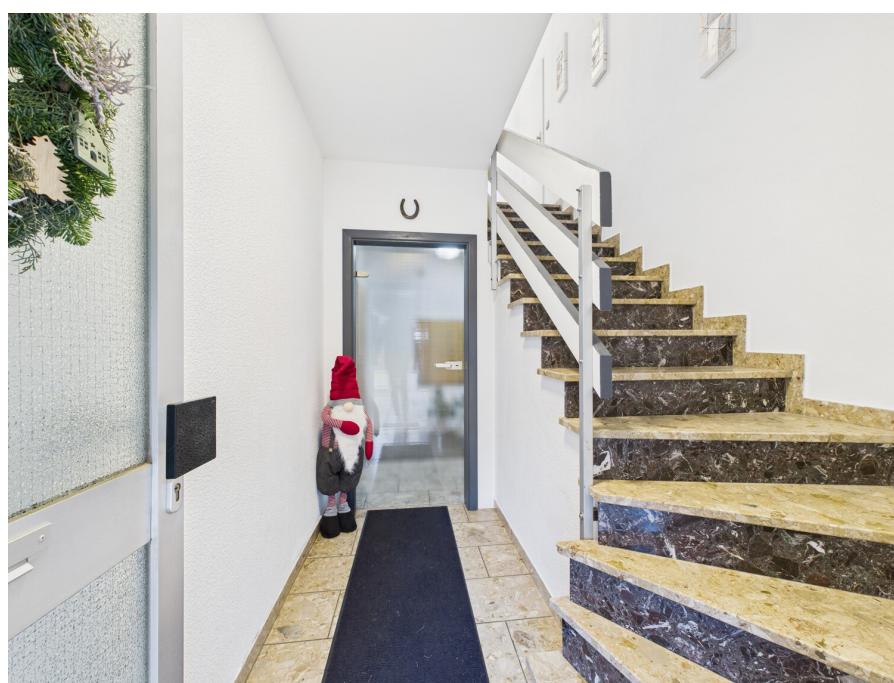
Número de propiedad: 25336044 - 32758 Detmold

## La propiedad



Número de propiedad: 25336044 - 32758 Detmold

## La propiedad



Número de propiedad: 25336044 - 32758 Detmold

## La propiedad



Número de propiedad: 25336044 - 32758 Detmold

## Una primera impresión

Raumwunder mit Potenzial!

Das hier gebotene Wohnhaus wurde 1890 erbaut, 1971 erweitert und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Durch die ruhige Lage im schönen Detmolder Ortsteil Klüt, wirkt das Wohnumfeld besonders idyllisch. Parallel profitieren Sie von einer guten Infrastruktur, die Ihnen alle Dinge des täglichen Bedarfs im nahen Umkreis bietet.

Zuletzt als Zweifamilienhaus mit je einer Wohnung im Erd- und Obergeschoss genehmigt, wurde die Immobilie über die Jahre weiter umgebaut, sodass sie heute über vier separate Wohneinheiten verfügt.

Davon befinden sich zwei im Erdgeschoss, eine im Obergeschoss sowie eine im Dachgeschoss.

Hinweis: Das Dachgeschoss ist offiziell als Nutzfläche zu sehen und deshalb auch nicht bei der Wohnflächenangabe berücksichtigt. Eine baurechtliche Genehmigung müsste mittels Bauantrag geprüft werden. Auch die Umgestaltung des Erdgeschosses, welches in zwei Einheiten geteilt ist, und wodurch sich somit, zusammen mit der Wohnung im Obergeschoss, ein Dreifamilienhaus ergibt, wurde offiziell nicht genehmigt. Rechtlich handelt es sich also nach wie vor um ein Zweifamilienhaus.

Die Immobilie überzeugt mit einer durchdachten Aufteilung, hellen und gut geschnittenen Räumen sowie einer ruhigen Lage.

Ein paar Ausstattungshighlights, wie eine Sauna und die Klimaanlage im Dachgeschoss sorgen für besondere Attraktivität.

Aufgrund seiner Größe und flexiblen Aufteilung eignet sich das Objekt ideal für Kapitalanleger, die eine begehrte Wohnlage suchen. Gleichzeitig bietet es hervorragende Voraussetzungen für individuelle Wohnkonzepte – etwa Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Eigennutzung einer Einheit und zusätzlichen Mieteinnahmen.

Aktuell sind die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss vermietet und erwirtschaften jährliche netto-Mieteinnahmen von 13.320 €.

Die Soll-Miete liegt bei 18.156 € p. a. (ohne DG-Wohnung gerechnet)

Sie haben Interesse? - Zögern Sie nicht und vereinbaren einen Termin!

Número de propiedad: 25336044 - 32758 Detmold

## Detalles de los servicios

Details auf einen Blick:

- insgesamt ca. 179 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf EG und OG (drei Wohnungen)
- DG bietet zzgl. ca. 60 m<sup>2</sup> Nutzfläche - Nachgenehmigung in Wohnraum müsste mittels Bauantrag geprüft werden.
- 2018 Bäder EG, OG und DG saniert
- 2018 neue Fenster in EG und OG (doppelverglast/Kunststoff)
- 2018 Strom-, Wasser- und Heizungsleitungen sowie Heizkörper erneuert
- 1995 neue Etagenheizung
- 1990 Neubau Doppelcarport (Niedrigtemperaturgerät) EG
- 1986 neue Etagenheizung (Niedrigtemperaturgerät) OG
- 1980 Anbau Balkon
- 1971 OG ausgebaut (mit Baugenehmigung)
- Infrarotkabine & Whirlwanne im OG
- Klimaanlage im DG

Número de propiedad: 25336044 - 32758 Detmold

## Todo sobre la ubicación

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 moderne Mehrfamilienhaus liegt im Detmolder Ortsteil Klüt. Hier wohnen Sie nur wenige Autominuten von der Innenstadt entfernt. Auf kultureller Ebene hat Detmold besonders viel zu bieten. Das Freilichtmuseum ist das größte seiner Art in Europa und zählt jährlich ca. 250.000 Besucher. Weitere beliebte Ausflugsziele sind die Externsteine, das Hermannsdenkmal und der Donoperteich. Für zusätzliche Unterhaltung sorgt das Landestheater mit seinen fünf Spielstätten. Das wunderschöne Palais mit anschließendem Palaisgarten ist der Sitz der Musikhochschule, welcher ein Großteil des vielfältigen Musikangebotes in Detmold zu verdanken ist.

Die Innenstadt ist ausgestattet mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und wird geschmückt durch das Detmolder Schloss mit angrenzendem Park. Auch die historische Altstadt, dessen Mittelpunkt der Marktplatz ist lädt zum verweilen ein.

Número de propiedad: 25336044 - 32758 Detmold

## Otros datos

**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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25336044 - 32758 Detmold

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Steven Ord

---

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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