

Detmold

# Solides Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in Detmold/Klüt!

CODE DU BIEN: 25336044



PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 179 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 989 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25336044 - 32758 Detmold**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25336044 - 32758 Detmold**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25336044
Surface habitable	ca. 179 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Salles de bains	4
Année de construction	1890
Place de stationnement	2 x Abri de voitures, 2 x surface libre

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2018
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 60 m <sup>2</sup>
Espace locatif	ca. 179 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Sauna, Balcon

**CODE DU BIEN: 25336044 - 32758 Detmold**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	302.30 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.10.2035	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1890

CODE DU BIEN: 25336044 - 32758 Detmold

## La propriété



CODE DU BIEN: 25336044 - 32758 Detmold

## La propriété



CODE DU BIEN: 25336044 - 32758 Detmold

## La propriété



CODE DU BIEN: 25336044 - 32758 Detmold

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25336044 - 32758 Detmold**

## Une première impression

**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!

**CODE DU BIEN: 25336044 - 32758 Detmold**

## Détails des commodités

**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

**CODE DU BIEN: 25336044 - 32758 Detmold**

## **Tout sur l'emplacement**

**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.**

**CODE DU BIEN: 25336044 - 32758 Detmold**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 25336044 - 32758 Detmold**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Steven Ord**

---

**Paulinenstraße 16, 32756 Detmold**

**Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0**

**E-Mail: [detmold@von-poll.com](mailto:detmold@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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