

Detmold – Heiligenkirchen

# Detmold-Heiligenkirchen: Felújításra szoruló lakóépület szunnyad, mint Csipkerózsika

VP azonosító: 25336037



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

VÉTELÁR: 399.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 188,58 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 964 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25336037 - 32760 Detmold – Heiligenkirchen

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25336037 - 32760 Detmold – Heiligenkirchen

## Áttekintés

VP azonosító	25336037
Hasznos lakótér	ca. 188,58 m <sup>2</sup>
Teto formája	Egylépcsos teto
Szobák	7
Fürdoszobák	1
Építés éve	1970
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	399.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 54 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Úszómedence, Sauna

VP azonosító: 25336037 - 32760 Detmold – Heiligenkirchen

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	16.03.2028
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	138.10 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1970



VP azonosító: 25336037 - 32760 Detmold – Heiligenkirchen

## Az ingatlan





VP azonosító: 25336037 - 32760 Detmold – Heiligenkirchen

## Az ingatlan





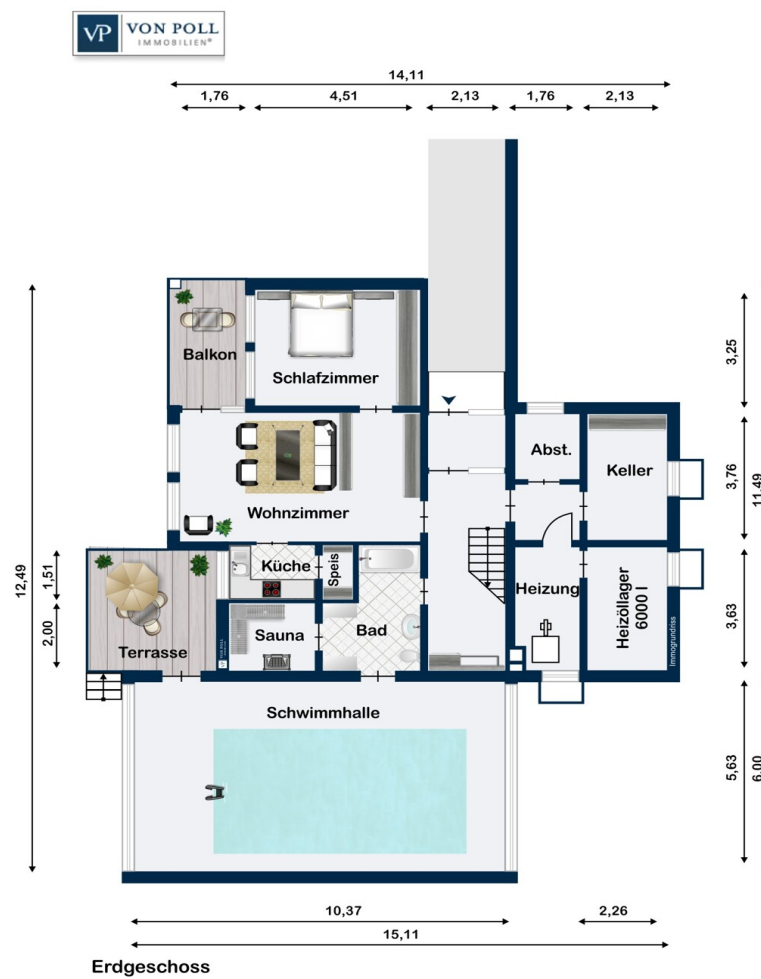
VP azonosító: 25336037 - 32760 Detmold – Heiligenkirchen

## Az ingatlan

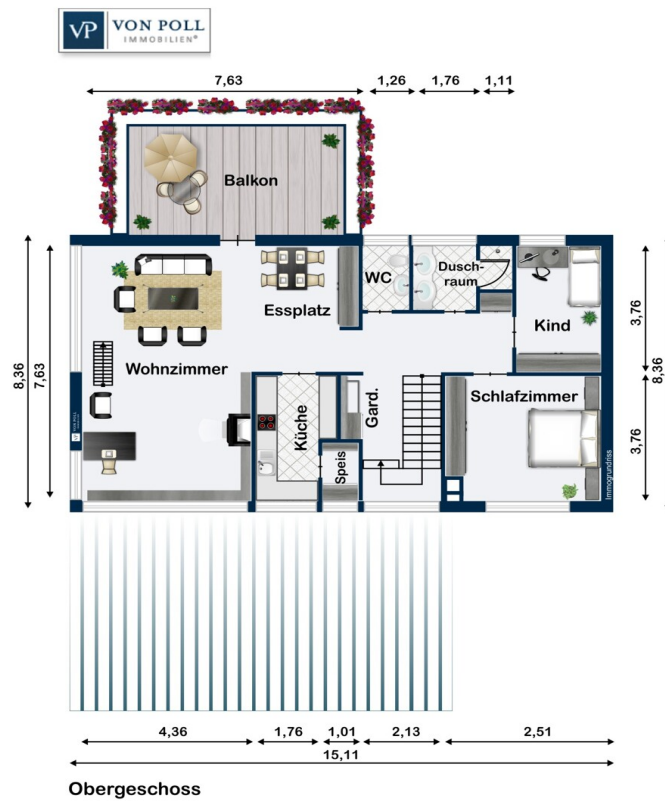


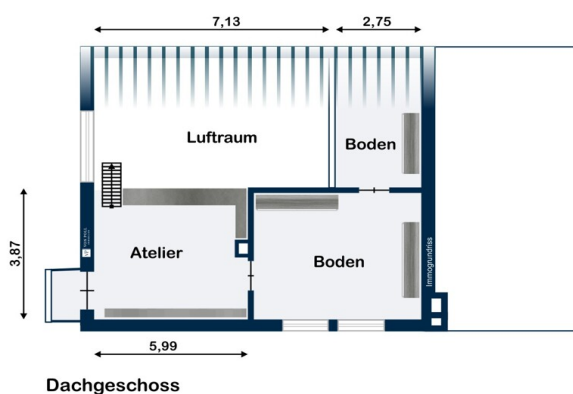
VP azonosító: 25336037 - 32760 Detmold – Heiligenkirchen

## Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.



VP azonosító: 25336037 - 32760 Detmold – Heiligenkirchen

## Az első benyomás

Eladó egy nagy potenciállal rendelkező családi ház, amely egy körülbelül 964 m<sup>2</sup>-es telken található egy kialakított lakóövezetben. Az 1970-ben épült ház körülbelül 188 m<sup>2</sup> lakóteret kínál, amely hét szobára és egy fürdőszobára oszlik el. Az ingatlan jelenleg felújításra szorul, és ideális azoknak a vásárlóknak, akik szeretnék megvalósítani saját elképzeléseiket, és értékelni egy korabeli ház varázsát. A hagyományos, masszív építési módszerekkel épült ház két arányos emelettel rendelkezik. A földszinten egy nappali és egy étkező található, amely zökkenőmentesen kapcsolódik a különálló konyhához. Ez a szint hálószobákat vagy irodákat is kínál, amelyek rugalmasan átalakíthatók az egyéni igényeknek megfelelően. Ezenkívül a földszinten egy önálló, körülbelül 54 m<sup>2</sup>-es úszómedence található, amely külön bejáraton keresztül közelíthető meg. Ez a tér ideális privát úszómedenceként, wellness-részlegként vagy fitnesszónaként való használatra, és könnyen integrálható a meglévő alaprajzba. A nagy ablakok világos, világos szobákat biztosítanak. A ház elrendezése lehetővé teszi a különféle lakhatási koncepciókat. A nagyvonalú alaprajz mellett az ingatlan számos tároló- és háztartási helyiséggel büszkélkedhet – legyen szó akár a pincéről, a háztartási helyiségről vagy egyéb mellékhelyiségekről. A kertészek is örülni fognak: a kivételesen nagy kültéri terület bőséges teret kínál játékokra, pihenésre vagy akár a jövőbeli kerttervezési ötletekre is. Mind az első, mind a hátsó kert rendelkezésre áll, és egyéni igények szerint parkosítható. A futást jelenleg olajtűzelésű központi fűtés biztosítja, amelynek korszerűsítését – a ház egész területén végzett egyéb fejlesztésekkel együtt – minden felújítás részeként érdemes megfontolni. Az ablakok, a tető és az épületgépészeti berendezések egy része az eredeti építési időkből származik, ami beruházásokat tesz szükségessé a jelenlegi lakhatási és energiahatékonysági szabványoknak való megfelelés érdekében. Az épület szerkezete szilárd alapot biztosít ehhez. Az ingatlan rengeteg parkolási lehetőséget és további fejlesztési lehetőséget kínál. Bevásárlási lehetőségek, óvodák, iskolák és kiváló tömegközlekedési kapcsolatok mind könnyen elérhetőek. A jól bevált lakóövezetben való elhelyezkedés különösen vonzó a családok vagy azok számára, akik értékelik a tágas lakókörnyezetet, és ki szeretnék használni a fejlesztési potenciált. Ez a felújításra szoruló családi ház tág teret kínál az Ön saját tervezési ötleteinek megvalósításához: ritka lehetőség, hogy a modern életstílust egy 1970-es évekbeli otthon jellegével ötvözze. Hagyja, hogy megihlessen az ingatlanban rejlő lehetőségeket egy megtekintés során, és tervezze meg új otthonát az Ön elképzelései szerint. Örömmel adunk további információkat és személyes konzultációt.

VP azonosító: 25336037 - 32760 Detmold – Heiligenkirchen

## Részletes felszereltség

- zwei gut geschnittene Etagen
  - Wohnfläche ca. 188 m², verteilt auf sieben Zimmer und ein Badezimmer
  - Sanierungsbedürftig; ideal für individuelle Gestaltung und Charme der 1970er Jahre
- Erdgeschoss:
- Wohnbereich und separates Esszimmer mit fließendem Übergang zur Küche
- Flexibel nutzbare Räume (Schlaf- oder Arbeitszimmer)
- Eigenständige ca. 54 m² große Schwimmhalle mit eigener Zugangsfläche (privat nutzbar, Wellnessbereich oder Fitnesszone; lichtdurchflutet)
- Weitere Räume:
- Umfangreiche Abstell- und Nutzflächen im Keller, Hauswirtschaftsraum und weitere Nebenräume
- Außenbereich:
- Großzügiger Garten- und Vorgartenbereich mit Gestaltungspotenzial
- Haustechnik:
- Öl-Zentralheizung (Modernisierung empfohlen)
- Fenster, Dach und Installationen teilweise Baujahr entsprechend; Investitionsbedarf
- Substanz:
- Solide Grundsubstanz als Ausgangsbasis für umfassende Sanierung
- Besondere Chancen:
- Großzügiges Gestaltungspotenzial zur Verbindung moderner Wohnansprüche mit Charakter der Bauzeit, separate Schwimmhalle als Plus für Wellness, Fitness oder Hobbyräume



**VP azonosító: 25336037 - 32760 Detmold – Heiligenkirchen**

## Minden a helyszínról

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 Flanieren und Bummeln einladen.

Dieses Einfamilienhaus liegt nahe dem Zentrum von Heiligenkirchen. Hier wohnen Sie ruhig, mit hervorragender Infrastruktur wie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Kindergärten und Schulen direkt vor der Haustür. 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, deren Mittelpunkt der Marktplatz ist, lädt zum Verweilen ein.

VP azonosító: 25336037 - 32760 Detmold – Heiligenkirchen

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.3.2028.

Endenergiebedarf beträgt 138.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

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.



VP azonosító: 25336037 - 32760 Detmold – Heiligenkirchen

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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