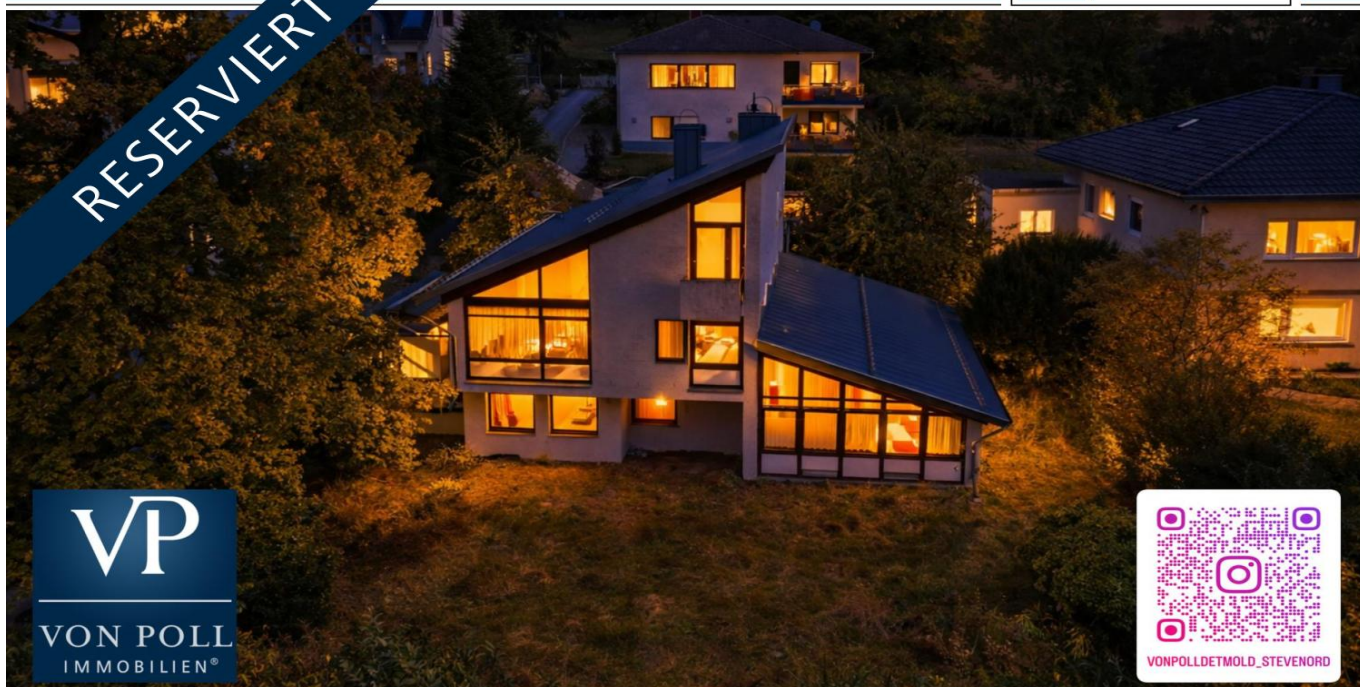


Detmold - Heiligenkirchen

# Detmold-Heiligenkirchen: Edificio residenziale da ristrutturare, inattivo come la Bella Addormentata

Codice oggetto: 25336037

RESERVIERT



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 188,58 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 964 m<sup>2</sup>

**Codice oggetto: 25336037 - 32760 Detmold - Heiligenkirchen**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 25336037 - 32760 Detmold - Heiligenkirchen**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>25336037</b>
Superficie netta	<b>ca. 188,58 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a una sola falda</b>
Vani	<b>7</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1970</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x Garage</b>

Prezzo d'acquisto	<b>399.000 EUR</b>
Casa	<b>Casa unifamiliare</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Superficie lorda	<b>ca. 54 m<sup>2</sup></b>
Caratteristiche	<b>Piscina, Sauna</b>

**Codice oggetto: 25336037 - 32760 Detmold - Heiligenkirchen**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>138.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>16.03.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1970</b>

Codice oggetto: 25336037 - 32760 Detmold - Heiligenkirchen

## La proprietà



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



Codice oggetto: 25336037 - 32760 Detmold - Heiligenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25336037 - 32760 Detmold - Heiligenkirchen

## La proprietà



Codice oggetto: 25336037 - 32760 Detmold - Heiligenkirchen

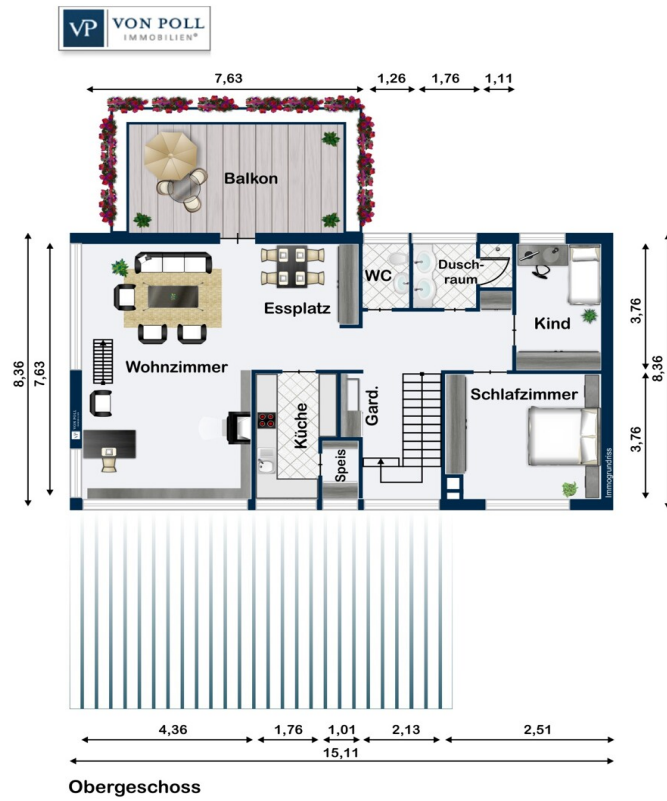
## La proprietà

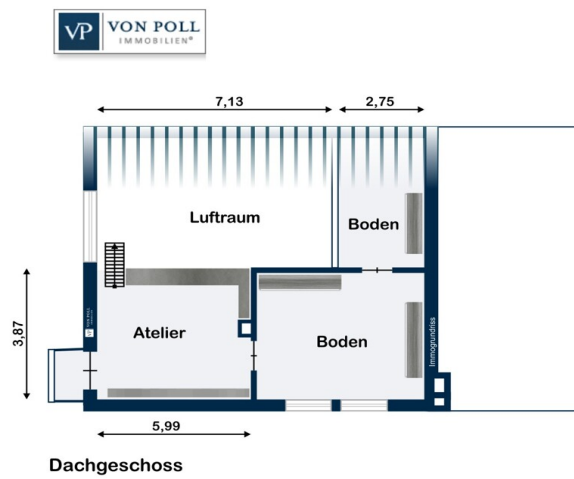


Codice oggetto: 25336037 - 32760 Detmold - Heiligenkirchen

## Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25336037 - 32760 Detmold - Heiligenkirchen**

## Una prima impressione

In vendita una casa indipendente con un potenziale generoso, situata su un terreno di circa 964 m<sup>2</sup> in una zona residenziale consolidata. Completata nel 1970, la casa offre circa 188 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, distribuita in sette stanze e un bagno. L'immobile necessita attualmente di ristrutturazione ed è ideale per acquirenti che desiderano realizzare la propria visione e apprezzare il fascino di una casa d'epoca. Costruita con metodi di costruzione tradizionali e solidi, la casa si sviluppa su due piani ben proporzionati. Il piano terra comprende una zona giorno e una sala da pranzo, che si fonde armoniosamente con la cucina separata. Questo livello offre anche camere da letto o uffici che possono essere configurati in modo flessibile in base alle esigenze individuali. Inoltre, il piano terra comprende una zona piscina indipendente di circa 54 m<sup>2</sup>, accessibile tramite un ingresso separato. Questo spazio è ideale per essere utilizzato come piscina privata, area benessere o zona fitness e può essere facilmente integrato nella planimetria esistente. Le ampie finestre garantiscono ambienti luminosi e inondati di luce. La disposizione della casa consente una varietà di soluzioni abitative. Oltre alla sua generosa planimetria, la proprietà vanta numerosi spazi di deposito e di servizio, sia nel seminterrato, nella lavanderia o in altri locali accessori. Anche gli amanti del giardinaggio saranno entusiasti: l'area esterna eccezionalmente ampia offre ampio spazio per giocare, rilassarsi o magari per future idee di progettazione del paesaggio. Sono disponibili sia giardini anteriori che posteriori, che possono essere sistemati in base alle preferenze individuali. Il riscaldamento è attualmente fornito da un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, la cui modernizzazione, insieme ad altri interventi di ammodernamento in tutta la casa, dovrebbe essere considerata come parte di qualsiasi ristrutturazione. Finestre, tetto e alcuni degli impianti tecnici risalgono alla costruzione originale, il che richiede investimenti per soddisfare gli attuali standard abitativi ed energetici. La struttura dell'edificio fornisce una solida base a questo scopo. La proprietà offre ampi parcheggi e spazio per ulteriori sviluppi. Negozi, asili, scuole e ottimi collegamenti con i mezzi pubblici sono tutti facilmente raggiungibili. La posizione in una zona residenziale consolidata è particolarmente attraente per le famiglie o per coloro che apprezzano un ambiente abitativo spazioso e desiderano sfruttare il potenziale di sviluppo. Questa casa indipendente, da ristrutturare, offre ampio spazio alle vostre idee di design: una rara opportunità di combinare lo stile di vita moderno con il carattere di una casa degli anni '70. Lasciatevi ispirare dal potenziale di questa proprietà durante una visita e progettate la vostra nuova casa secondo i vostri desideri. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e una consulenza personalizzata.

**Codice oggetto: 25336037 - 32760 Detmold - Heiligenkirchen**

## **Dettagli dei servizi**

- zwei gut geschnittene Etagen
- Wohnfläche ca. 188 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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**

**Codice oggetto: 25336037 - 32760 Detmold - Heiligenkirchen**

## **Tutto sulla posizione**

**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.**

**Codice oggetto: 25336037 - 32760 Detmold - Heiligenkirchen**

## Ulteriori informazioni

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 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.

**Codice oggetto: 25336037 - 32760 Detmold - Heiligenkirchen**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Steven Ord**

---

**Paulinenstraße 16, 32756 Detmold**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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