

Detmold

## Energieeffizienz auf höchstem Niveau - schöne Doppelhaushälfte in toller Lage!

*Codice oggetto: 25336059*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 177 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 308 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

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

Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25336059
Superficie netta	ca. 177 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2007
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	465.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio

Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	24.19 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	05.10.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2007

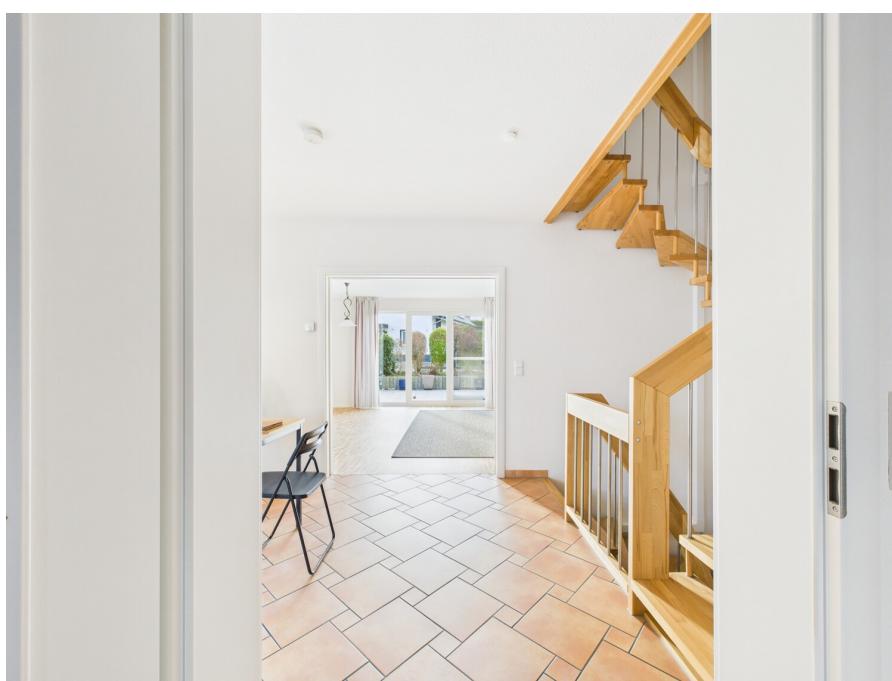
Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## La proprietà



Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## La proprietà



Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## La proprietà



Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## La proprietà



Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## La proprietà



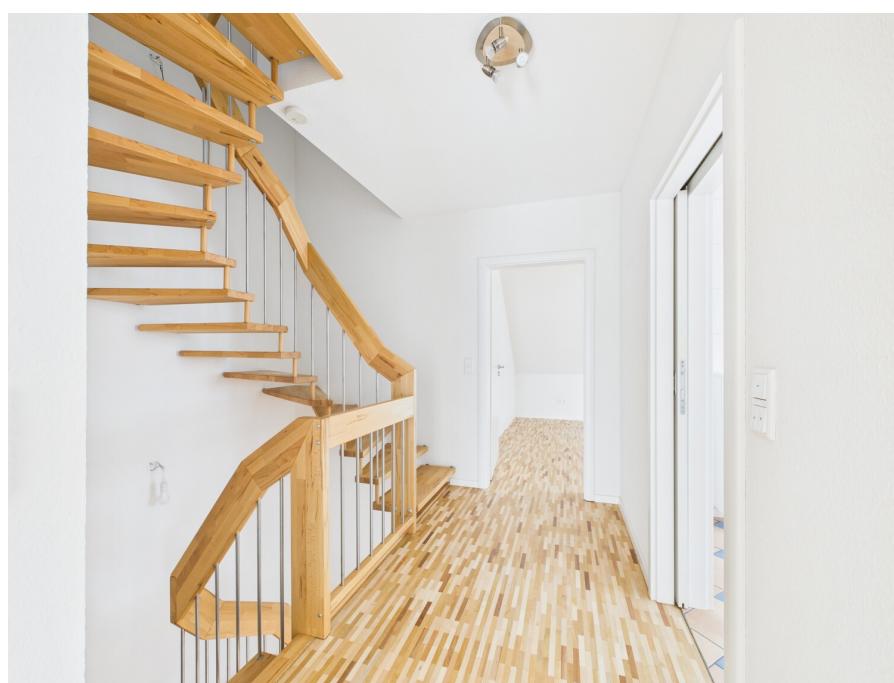
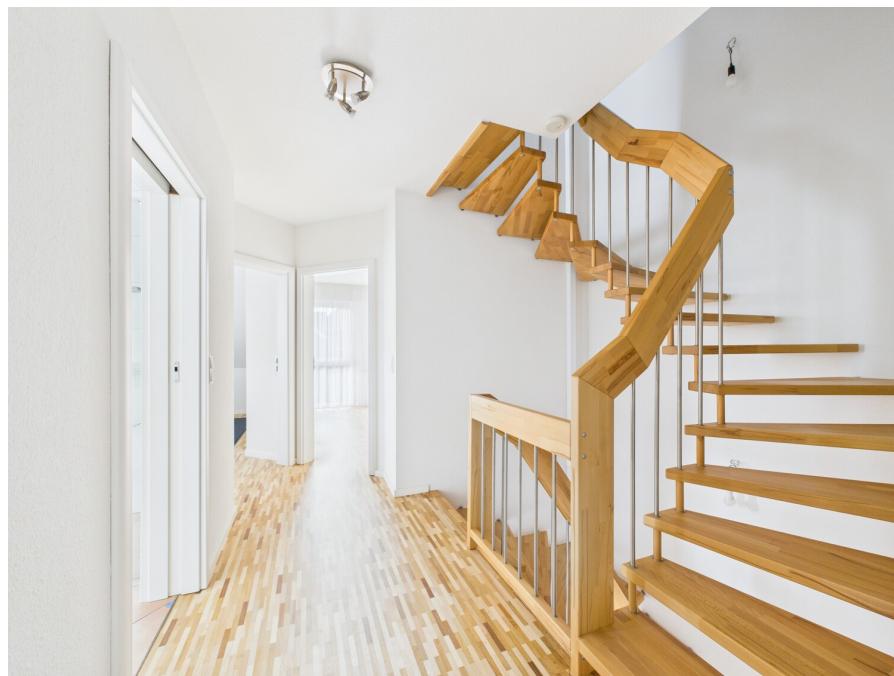
Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## La proprietà



Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## La proprietà



Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## La proprietà



Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## La proprietà



Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## La proprietà



Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## La proprietà



Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## La proprietà



Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold

## Una prima impressione

Moderne Doppelhaushälfte in TOP Zustand

Diese hochwertige Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre moderne Bauweise, exzellente Energieeffizienz sowie eine großzügige Raumauftteilung.

Das im Jahr 2007 massiv erbaute Haus präsentiert sich in einem neuwertigen und sehr gepflegten Zustand.

Durch die schöne Feldrandlage im zentral gelegenen Detmolder Ortsteil Jerxen-Orbke profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur, die Ihnen im nahen Umkreis alle Einrichtungen des täglichen Lebens bietet und zugleich Ruhe vermittelt.

Mit einer Wohn-/Nutzfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> verteilt auf insgesamt sechs Zimmer, die Küche, zwei vollwertige Bäder sowie ein Gäste-WC haben Sie viel Platz für Ihre individuelle Gestaltung und Nutzung.

Hinweis: Der Spitzboden sowie der Kellerbereich sind offiziell als Nutzfläche deklariert und daher keine genehmigte Wohnfläche. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Nutzung sowie der vorliegenden Unterlagen des Bauträgers, aus welchen hervorgeht, dass diese Bereiche so ausgebaut wurden, dass Wohnraumnutzung möglich ist, haben wir diese Flächen bei der Wohnflächenangabe miteinbezogen. Ob eine nachträgliche Genehmigung möglich ist, kann ausschließlich im Rahmen einer Bauvoranfrage geklärt werden. Somit beträgt die offizielle Wohnfläche ca. 122,46 m<sup>2</sup>.

Viele und teilweise große Fensterfronten schaffen eine helle und freundliche Wohnatmosphäre; Rollläden an den Fenstern bieten Sicht- und Sonnenschutz. Hochwertiges Vollholzstäbchen-Parkett sowie elegante Massivholztreppen unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie.

Die Photovoltaikanlage mit 6 kWp Leistung trägt zur nachhaltigen Energieversorgung und zur Reduzierung der laufenden Kosten bei.

Eine Zisterne unter dem Gartenhaus liefert zudem das ganze Jahr kostenfrei Gießwasser für die Gartenbewässerung.

Der Carport ermöglicht Ihnen direkten Zugang zum Haus, sodass Einkäufe auch bei schlechtem Wetter trocken ins Innere gebracht werden können.

Das gesamte Grundstück ist gepflastert und somit völlig pflegeleicht angelegt.



VON POLL  
REAL ESTATE

Schöne Beete sorgen für Farbe und Abwechslung ganz nach Wunsch und werten den Außenbereich optisch deutlich auf.

Perfekt für alle, die voll eingespannt sind und sich mehr Freizeit wünschen!

Sie fühlen sich angesprochen? - Zögern Sie nicht und nehmen Kontakt mit uns auf!

**Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold**

## Dettagli dei servizi

Sofort Zuhause fühlen!

Bereits von außen werden Sie von der überaus gepflegten Immobilie begeistert sein. Und auch beim barrierefreien Betreten des Hauses überwältigt Sie der neuwertige Zustand des Inneren unmittelbar.

Der lichtdurchflutete Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und vermittelt sofort ein warmes Wohngefühl.

Hier ist auch das Gäste-WC für Ihre Besucher.

Der Wohnbereich öffnet sich zur Süd-Terrasse, die sowohl mit einer elektrischen Markise, als auch einer manuell bedienbaren Seitenmarkise ausgestattet ist und zusätzlichen Raum im Freien bietet.

Daran angrenzend befindet sich die Küche und ein Esszimmer.

Die im gesamten Erdgeschoss vorhandene Fußbodenheizung sorgt für einen angenehm warmen Boden und zusätzliche Wohnqualität.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei Schlaf-/Kinderzimmer sowie ein großes Bad, ausgestattet mit einer ebenerdigen Dusche.

Auch der Spitzboden ist voll ausgebaut und durch eine massive Treppe leicht zugänglich. Hier finden Sie einen Hobbyraum zur individuellen Nutzung sowie einen Abstellraum für Lagerzwecke.

Der Keller ist ebenfalls ausgebaut, verfügt über Fußbodenheizung und hält einen weiteren Hobbyraum sowie ein Bad mit Dusche bereit.

Hier befindet sich zudem der Hauswirtschaftsraum und die Heizungsanlage.

Nutzen Sie diesen Bereich als Gästezimmer, Büro oder Kreativstudio. - Alles ist möglich!

Sanierungsmaßnahmen

- 2024:

- \* Sockel ringsherum neu abgedichtet und gestrichen
- \* Terrasse: Entwässerung vom Kanal entkoppelt und Platten neu verlegt
- \* Insektenschutztüren und Insektenschutz an einigen Fenstern

- 2023:

- \* Bosch – Smart Home für Steuerung von Rollläden und Thermostaten
  - \* Einbruchschutz verbessert: Lichtschächte, Terrassentüren und einige Fenster
  - \* Feuerlöscher und Brandschutzdecke angebracht
  - \* Velux Rollos für Dachflächenfenster eingebaut
  - \* Einbau von drei Rückstauklappen
  - \* Wärmepumpe Buderus (Propan) mit Frischwasserstation
- 2022 PV-Anlage 6kWp Peak auf dem Süddach
- 2021 zwei Kellerräume von innen isoliert mit 5 cm Klimaplatten

- 2019 neue Brauchwasserpumpe im Gartenhaus
- 2017:
  - \* Kompletter Innenanstrich
  - \* Alle Parkettböden in EG und OG abgeschliffen und lackiert
  - \* Spitzboden mit neuem Vinyl versehen
- 2016 neue Sichtschutzwand zur Nachbarterrasse
- 2015:
  - \* Fassade gestrichen
  - \* Terrasse mit elektrischer Markise & Seitenmarkise ausgestattet
  - \* Neues Aluminium-Gartenhaus
  - \* Neue Hebepumpe im Kellerbad

Diese Doppelhaushälfte vereint Energieeffizienz, hochwertige Ausstattung und großzügigen Wohnraum in idealer Weise. Ein attraktives Objekt für alle, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und Wohnkomfort legen.

**Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold**

## 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 Verweilen und Bummeln einladen.

Dieses moderne Einfamilienhaus liegt im Zentrum von Detmold. Hier wohnen Sie stadtnah mit sehr guter Infrastruktur wie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Kindergärten und Schulen im nahen Umkreis.

**Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 24.19 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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

**Codice oggetto: 25336059 - 32756 Detmold**

## 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)