

Detmold / Hiddesen

Mehrfamilienhaus mit Wertsteigerungspotenzial in Hiddesen!

Número da propriedade: 25336016



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 499.000 EUR • ÁREA: ca. 401 m² • QUARTOS: 13.5 • ÁREA DO TERRENO: 1.035 m²

Número da propriedade: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Numa vista geral

Número da propriedade	25336016	Preço de compra	499.000 EUR
Área	ca. 401 m ²	Natureza	Morada multifamiliar
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	13.5	Modernização / Reciclagem	2023
Casas de banho	5	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	1904	Área útil	ca. 213 m ²
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem	Área arrendável	ca. 500 m ²
		Móveis	Terraço, Varanda

Número da propriedade: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	171.70 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	25.02.2035	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1906

Número da propriedade: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

O imóvel



Número da propriedade: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

O imóvel



Número da propriedade: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

O imóvel



Número da propriedade: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

O imóvel



Número da propriedade: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

O imóvel



Número da propriedade: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

O imóvel



Número da propriedade: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Uma primeira impressão

Mehrfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial in erstklassiger Waldrandlage von Detmold-Hiddesen!

In einer der wertstabilsten Wohnlagen von Detmold – im besonders gefragten Ortsteil Hiddesen – bietet sich Kapitalanlegern eine seltene Gelegenheit: Ein historisch gewachsenes Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten und erheblichem Wertsteigerungspotenzial.

Dieses Objekt richtet sich gezielt an Investoren, die nicht nur eine Immobilie erwerben möchten, sondern ein Investment mit klarer Entwicklungsperspektive und langfristiger Exit-Strategie suchen.

Das ursprünglich im Jahr 1904 errichtete Haupthaus wurde in 1974 und 1979 durch zwei Anbauten erweitert und über Jahrzehnte kontinuierlich angepasst. Heute präsentiert sich die Immobilie als Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten und großzügigen Nutzflächen, das durch gezielte Modernisierung und Sanierung weiteres Entwicklungspotenzial bietet.

Struktur des Hauses

Die Immobilie verfügt über fünf Wohneinheiten, die sich wie folgt aufteilen:

Wohnung 1 – Souterrain (Sockelgeschoss)

Wohnung 2 – Erdgeschoss rechts

Wohnung 3 – großzügige Maisonettewohnung über Erd- und Obergeschoss (links)

Wohnung 4 – Obergeschoss rechts

Wohnung 5 – Dachgeschoss mit Loggia

Vier der Wohnungen verfügen über eigene Außenbereiche – Balkon und/oder Terrasse oder Loggia – ein wesentlicher Faktor für langfristige Vermietbarkeit und hohe Wohnqualität.

Im Sockelgeschoss befindet sich neben üblichen Kellerräumen eine Ausbaufäche von ca. 100 m², die ehemals aus einem Schwimmbad mit angrenzendem Fitnessbereich bestand. Zum Betrieb des Schwimmbades wurde außerdem ein tieferliegendes Technikgeschoss erbaut. Die Technikräume – mit massiven Wänden – lassen sich heute sogar als Bunker bezeichnen.

Hinweis:

Für die Umnutzung der Immobilie wurde 2025 nachträglich eine Baugenehmigung erteilt.

Die Genehmigung beinhaltet überschaubare Auflagen, die durch den neuen Eigentümer umzusetzen sind. Damit ist die Grundlage geschaffen, die Immobilie künftig rechtssicher zu betreiben und weiterzuentwickeln.

Nutzen Ihre Chance, dieses einzigartige Gebäude in besonders guter Lage zu erwerben, Ihre Ideen einzubringen und somit eine wertbeständige Immobilie zu erhalten.

Renditepotenzial durch Neuvermietung und Optimierung

Ein wesentlicher Hebel dieses Investments liegt in der Neupositionierung einzelner Einheiten.

Die aktuell kalkulierte Soll-Miete basiert auf einer konservativen Annahme von 8,00 € je m² Wohnfläche und berücksichtigt den derzeitigen Zustand des Gebäudes. Nach einer umfassenden Sanierung lässt sich – orientiert am lokalen Mietniveau – eine Soll-Miete von etwa 10,00 € bis 12,00 € je m² Wohnfläche realistisch erzielen. Daraus ergibt sich ein jährliches Ertragspotenzial von rund 48.120 € bis 57.744 €. Die zusätzlich vorhandene Nutzfläche von ca. 100 m² im Sockelgeschoss ist in dieser Kalkulation noch nicht berücksichtigt und bietet weiteres Ertragspotenzial.

Ein architektonisches Herzstück des Hauses ist die großzügige Maisonettewohnung über Erd- und Obergeschoss.

Der offene Wohnbereich wird durch einen historischen Kachelofen geprägt, der dem Raum eine besondere Atmosphäre verleiht. Ergänzt wird diese Einheit durch eine umlaufende Terrasse mit ca. 77 m², die außergewöhnliche Möglichkeiten für Außenwohnen und Gestaltung bietet.

Diese Wohnung wird derzeit von der Eigentümerin selbst genutzt und steht nach dem Verkauf leer zur Verfügung – ideal für:

- Neuvermietung zu attraktiven Konditionen
- Eigennutzung durch den Investor
- oder eine hochwertige Neupositionierung im Mietmarkt
- Zusätzliches Ausbau- und Nutzungspotenzial

Weitere Potenziale ergeben sich durch:

- Modernisierung einzelner Wohnungen
- Anpassung der Mietstruktur an das aktuelle Marktniveau
- Optimierung der Nutzung von Nebenflächen

Die vorhandenen Flächen im ehemaligen Schwimmbadbereich bieten interessante Möglichkeiten zur zusätzlichen Wertschöpfung, etwa durch:

- Umnutzung in zusätzliche Wohn- oder Arbeitsflächen
- Vermietung als Lager-, Atelier- oder Büroflächen
- Integration in ein modernes Wohnkonzept

Starke Lage – stabile Nachfrage

Die direkte Waldrandlage im begehrten Ortsteil Hiddesen zählt zu den attraktivsten Wohnlagen der Region. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer sehr guten Infrastruktur mit:

- Einkaufsmöglichkeiten

- Schulen und Kindergärten
- medizinischer Versorgung
- schneller Anbindung an die Innenstadt von Detmold

Diese Kombination aus ruhiger Natur-Lage und guter Infrastruktur sorgt für eine dauerhaft stabile Mietnachfrage.

Investment-Fazit

Diese Immobilie richtet sich gezielt an Kapitalanleger mit Weitblick, die:

- eine wertbeständige Lage suchen
- bereit sind, durch Modernisierung und Konzeptentwicklung Potenziale zu heben
- langfristig von stabilen Mieteinnahmen und Wertsteigerung profitieren möchten

Ein historisch gewachsenes Mehrfamilienhaus mit Charme, Entwicklungsmöglichkeiten und einer Lage, die am Markt dauerhaft gefragt ist.

Número da propriedade: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Detalhes do equipamento

Weitere Informationen:

- 2024 Sanierung/Herstellung Souterrainwohnung (Wohnung 1), voll möbliert, mit neuen Fenstern, neuer Haustür, neuer Küchenzeile, neuen Bodenbelägen sowie einem neuen Bad
- 2022- 2024 Sanierung/Herstellung Studio/Arbeiten (Sockelgeschoss/Souterrain), inkl. neuer Fensterfront mit Schiebetürelement, neuer Haustür, Dampfsauna, teilw. neuem Fertigparkett und neuer Raumaufteilung.
- 2024 neue Holztreppe in Maisonettewohnung
- 2023 komplett neue Abdichtung der großen Dachterrasse, der Maisonettewohnung– Suchen Sie sich Ihren Wunsch-Bodenbelag, für den letzten Feinschliff aus!
- Maisonettewohnung, teilw. ausgestattet mit Eichen-Fertigparkett
- 2019 neue Küche, neues Bad, neuer Bodenbelag + Umbau in Rollstuhlgeeignete Wohnung, in der Erdgeschosswohnung rechts
- neuer Bodenbelag + neues Bad in der Wohnung im Obergeschoss rechts
- das Dach wurde im Jahr 2018 geprüft und soll in einem gepflegten Zustand sein
- 15.000 l Öl-Tank im Garten, mit Anzeige, die den Füllstand zeigt
- Strom ist teilweise getrennt ablesbar (zwei von fünf Wohnungen)
- Wasser kann derzeit nicht getrennt abgelesen werden
- die Heizkörper verfügen über Ablesegeräte (bis auf 2 Stk. in der kleinen Souterrainwohnung)
- das Haus verfügt über fünf Küchen, die zum Angebot gehören
- Sitzecke inkl. Tisch im Wohnzimmer gehört zum Verkauf (Maisonettewohnung)
- weitere Möbel ggf. nach Absprache erhältlich
- Doppelgarage mit elektrischem Tor (ca. 34,85 m² Fläche)
- Glasfaserausbau bis September 2025 geplant - kostenfrei, wenn ein Vertrag bei der Telekom abgeschlossen wird. DSL aktuell nicht verfügbar. Im KG gibt es jedoch einen Internetverteiler.

Número da propriedade: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Tudo sobre a localização

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 beeindruckende Wohnhaus liegt im Detmolder Ortsteil Hiddesen. Hier wohnen Sie stadtnah mit hervorragender Infrastruktur wie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Kindergärten und Schulen direkt vor der Haustür.

Número da propriedade: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Outras informações

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.

Número da propriedade: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Steven Ord

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

E-Mail: detmold@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com