Detmold / Hiddesen

Mehrfamilienhaus mit Wertsteigerungspotenzial in Hiddesen!

Objektnummer: 25336016



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 401 m² • ZIMMER: 13.5 • GRUNDSTÜCK: 1035 m²

Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Auf einen Blick

Objektnummer	25336016
Wohnfläche	ca. 401 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13.5
Badezimmer	5
Baujahr	1904
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 213 m²
Vermietbare Fläche	ca. 500 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

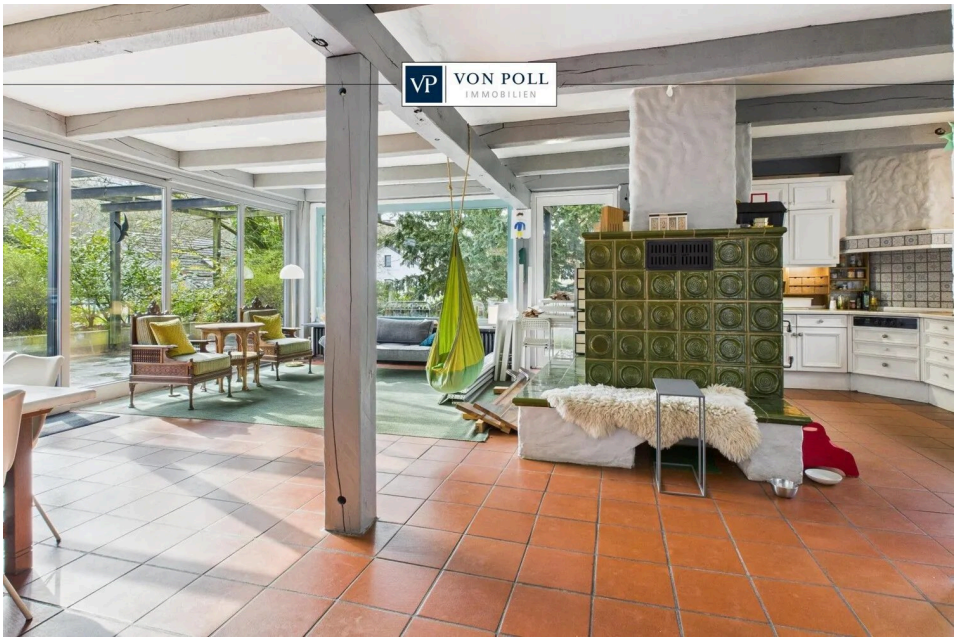
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	25.02.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	171.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1906

Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Die Immobilie





Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Die Immobilie





Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

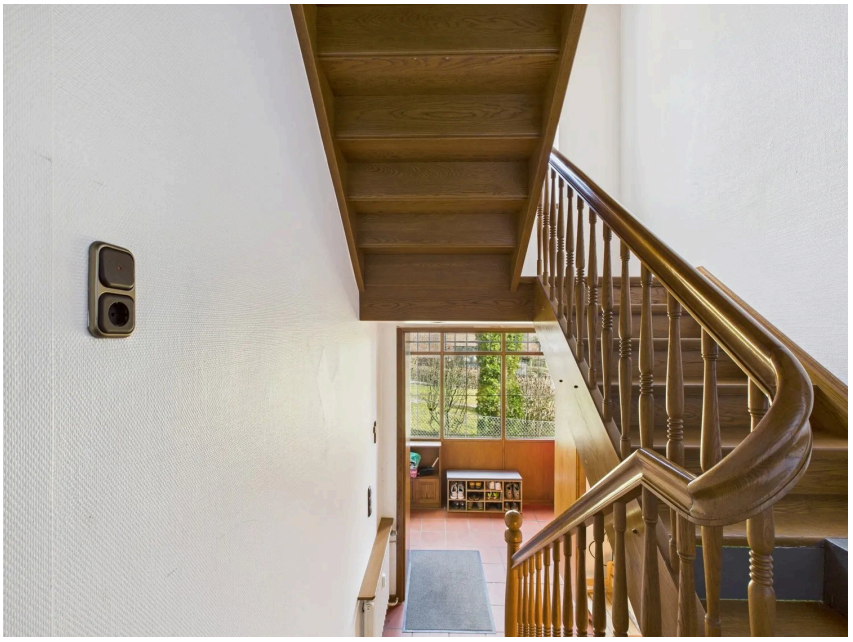
Die Immobilie





Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Die Immobilie





Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

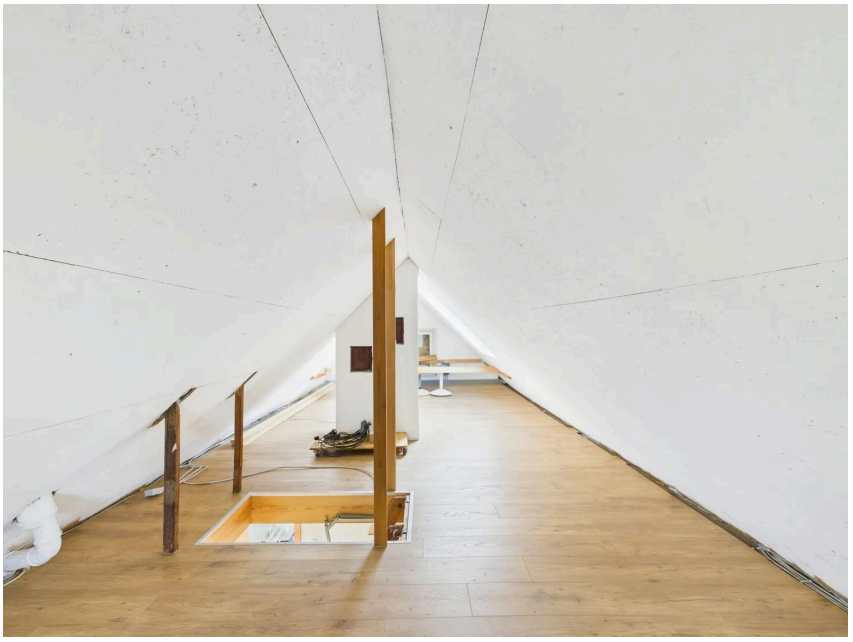
Die Immobilie





Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Die Immobilie





Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Die Immobilie



Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Ein erster Eindruck

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 Ausbaufläche 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.

Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Ausstattung und Details

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!
- Maisonettwohnung, 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)

Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25336016 - 32760 Detmold / Hiddesen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steven Ord

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold
Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0
E-Mail: detmold@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com