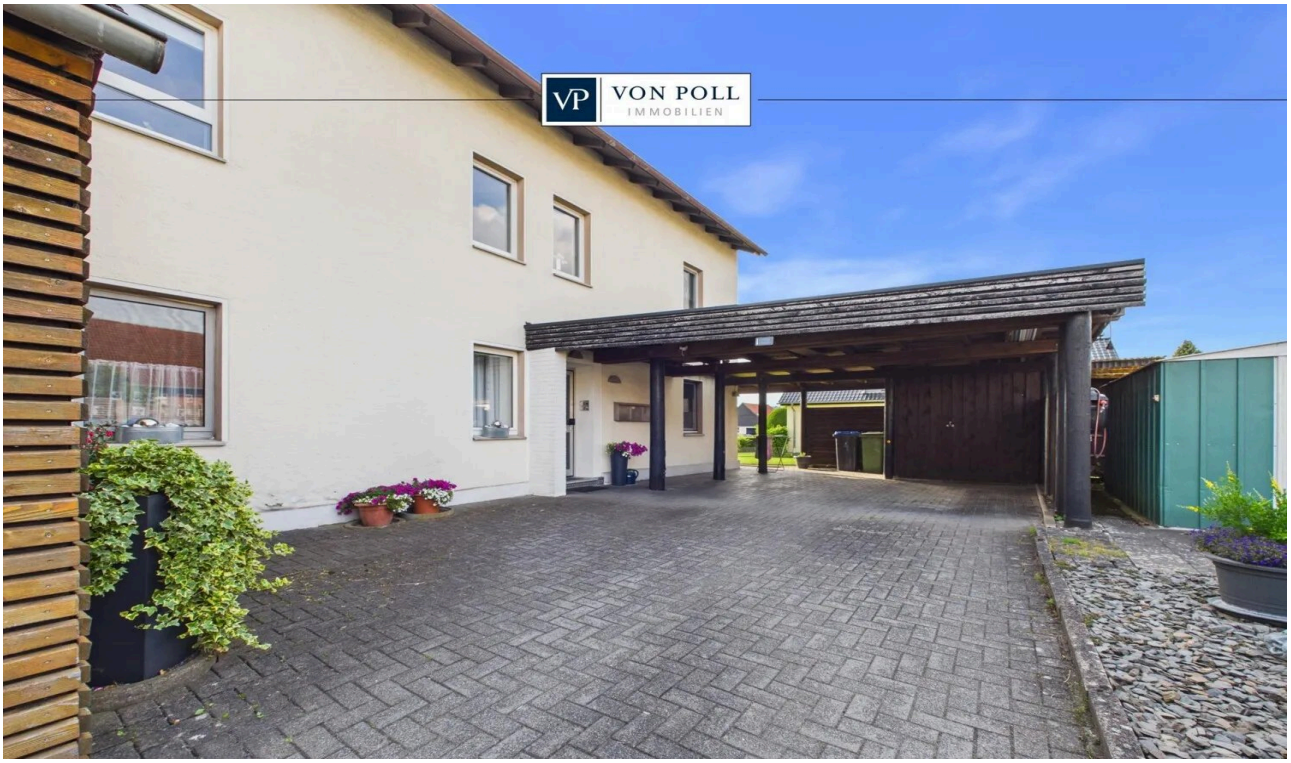
Detmold

WOHNEN*VERMIETEN*INVEST Ein Haus - viele Möglichkeiten!

Objektnummer: 25336044b



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 989 m^2

Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

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

Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Auf einen Blick

Objektnummer	25336044b
Wohnfläche	ca. 179 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Badezimmer	4
Baujahr	1890
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	399.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 60 m²
Vermietbare Fläche	ca. 179 m²
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Balkon

Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

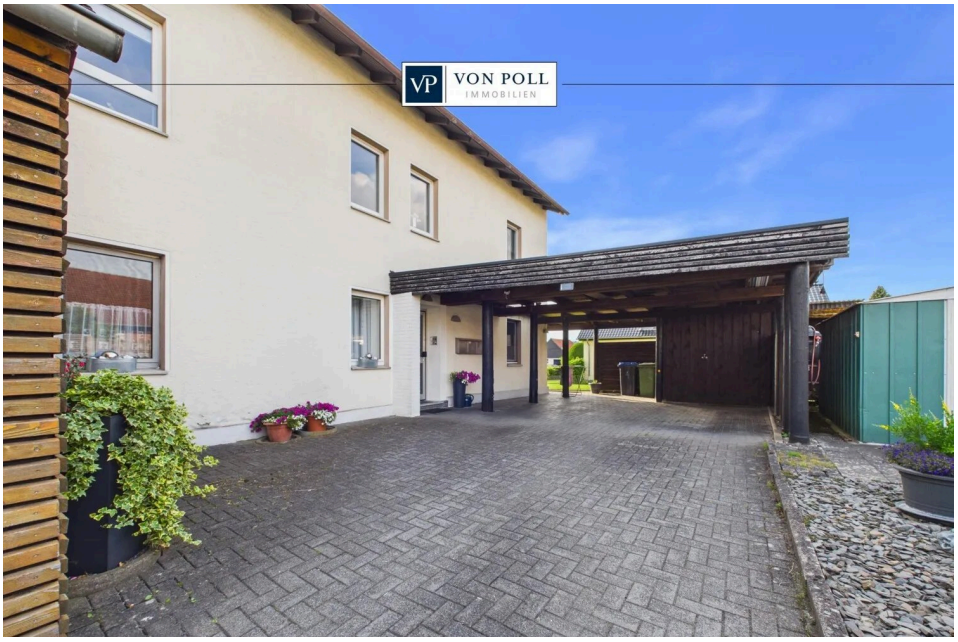
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.10.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	302.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie

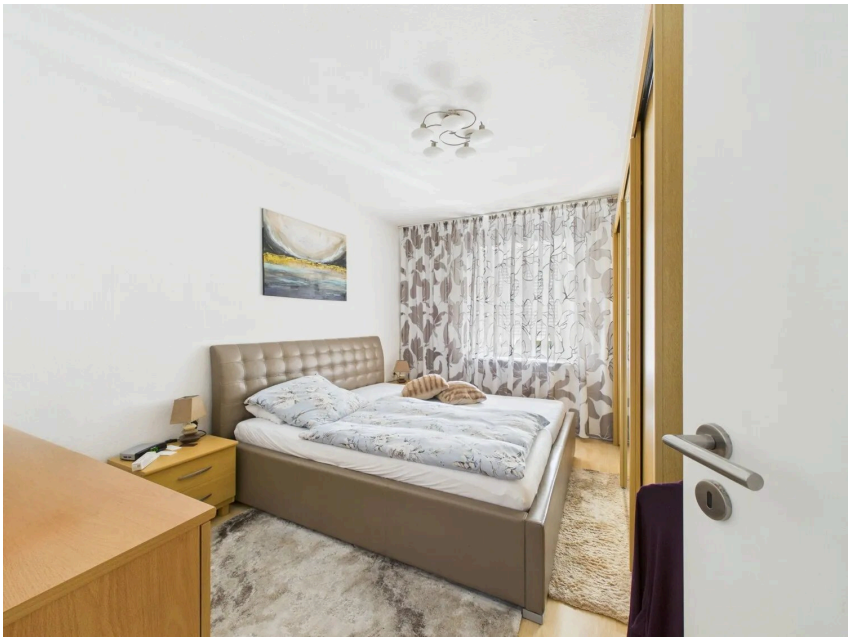




Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie

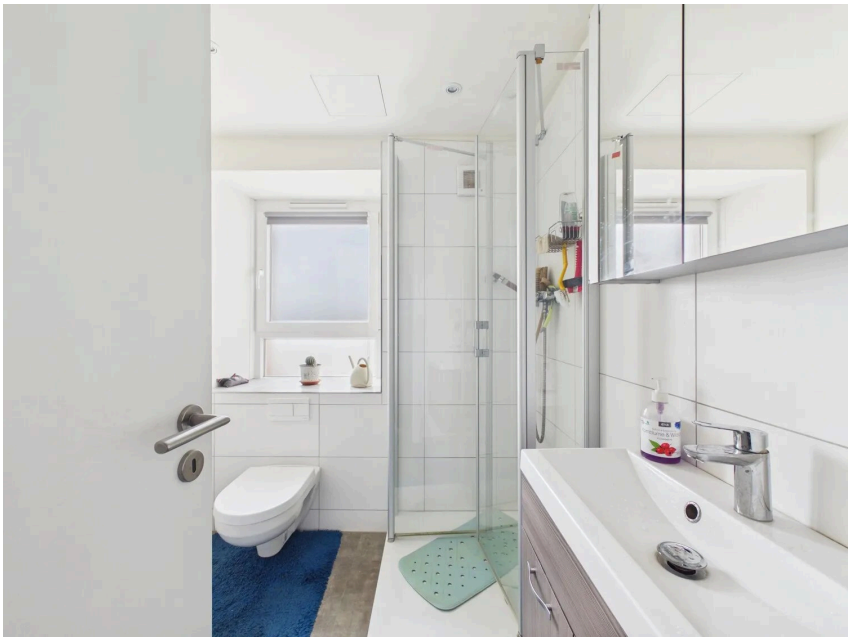




Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie

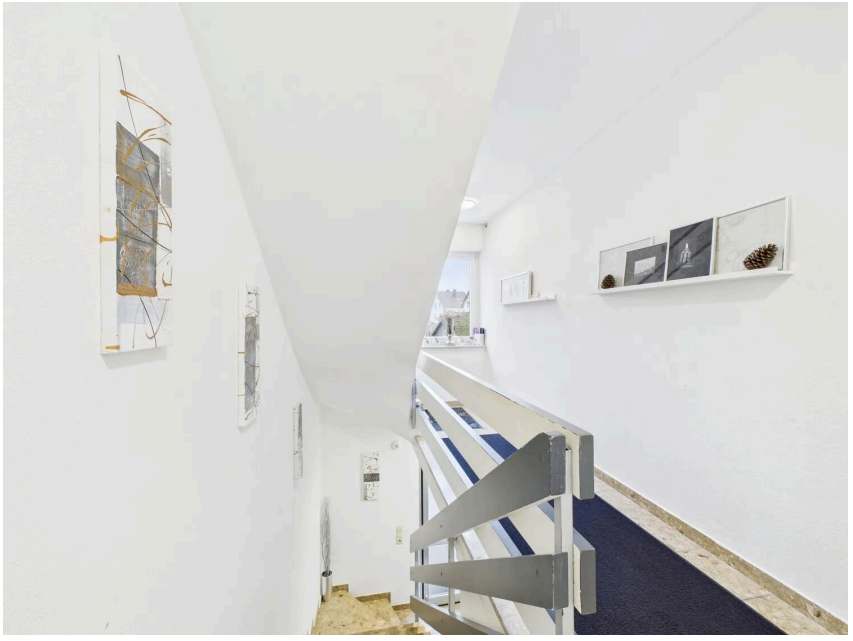




Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie

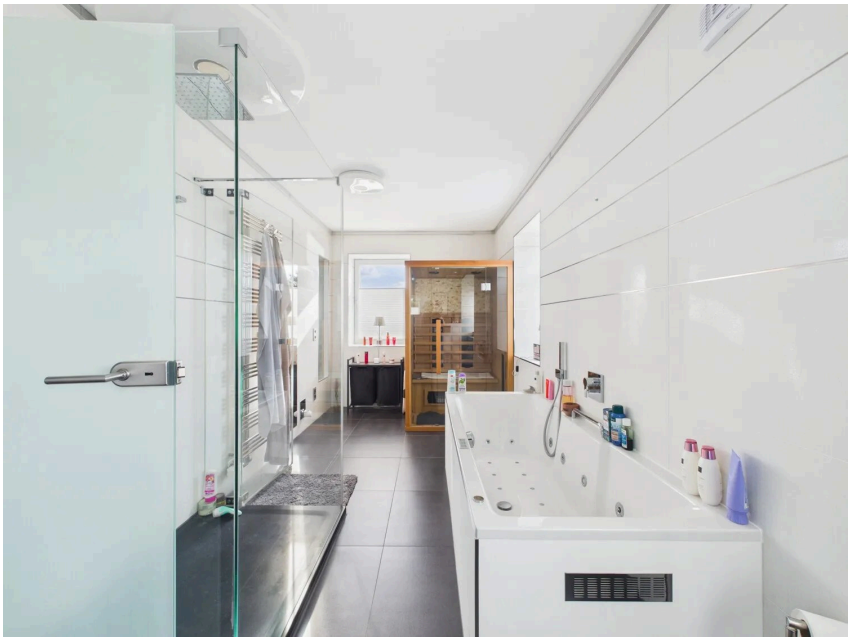




Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

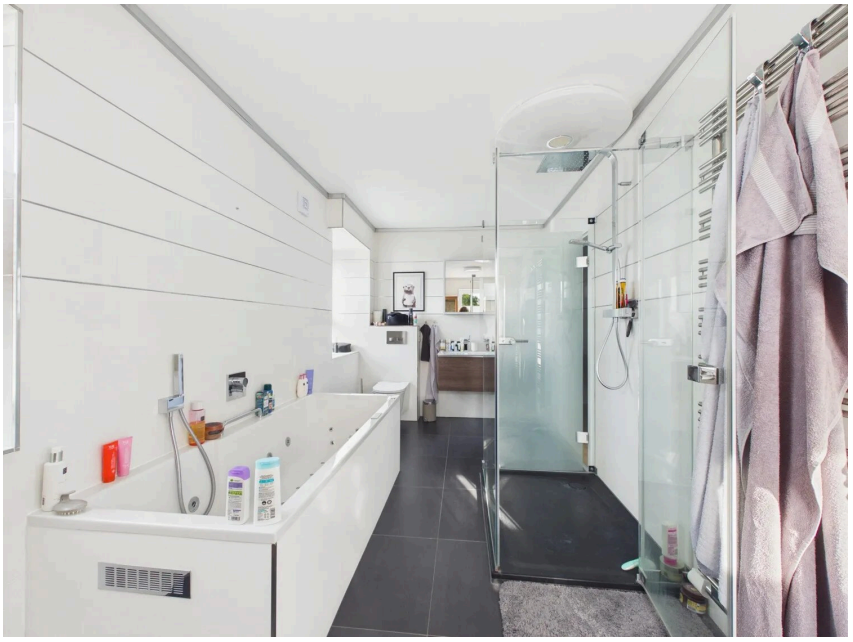
Die Immobilie

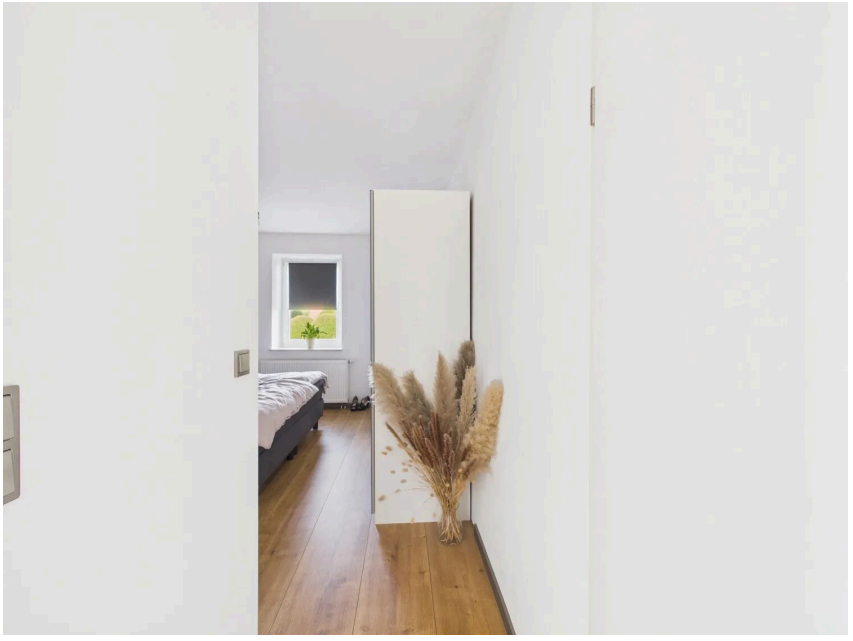




Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

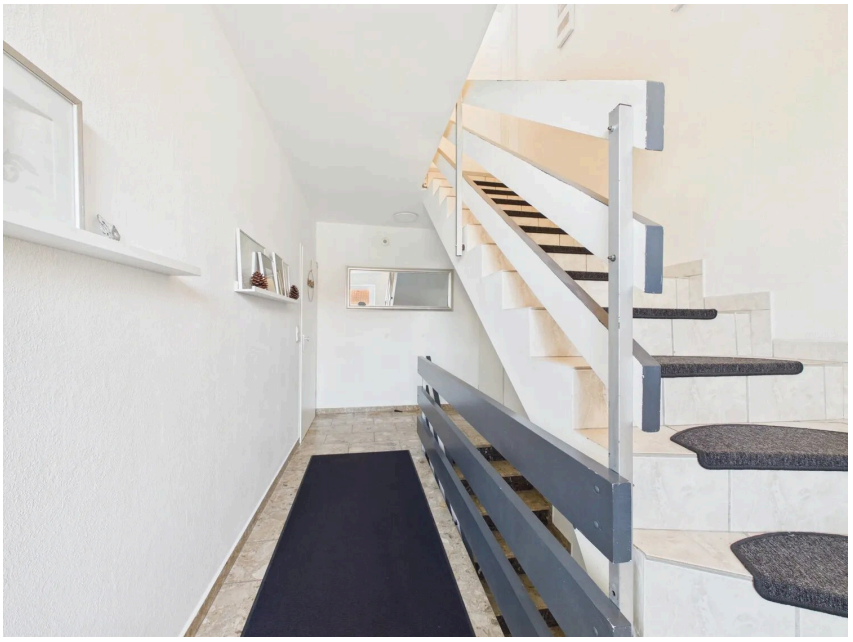
Die Immobilie

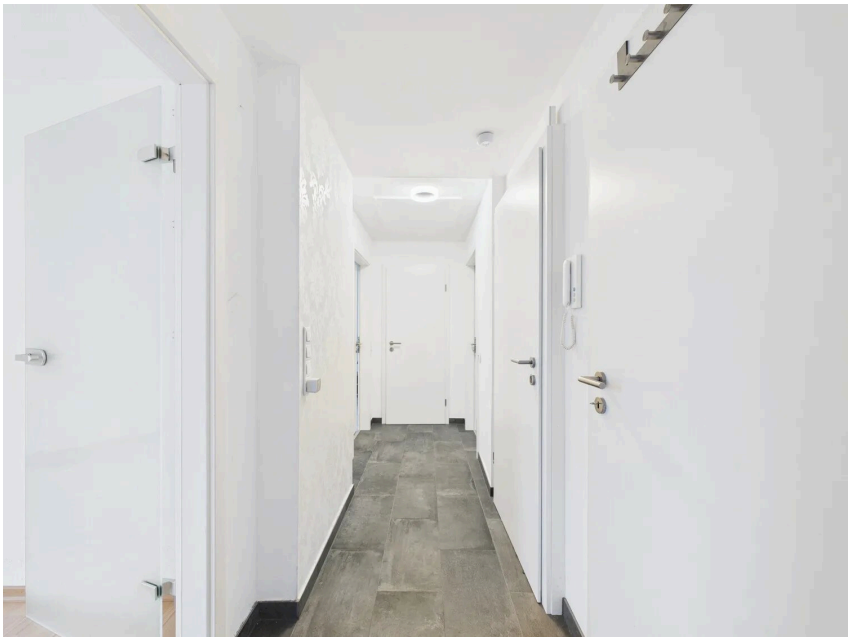




Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie

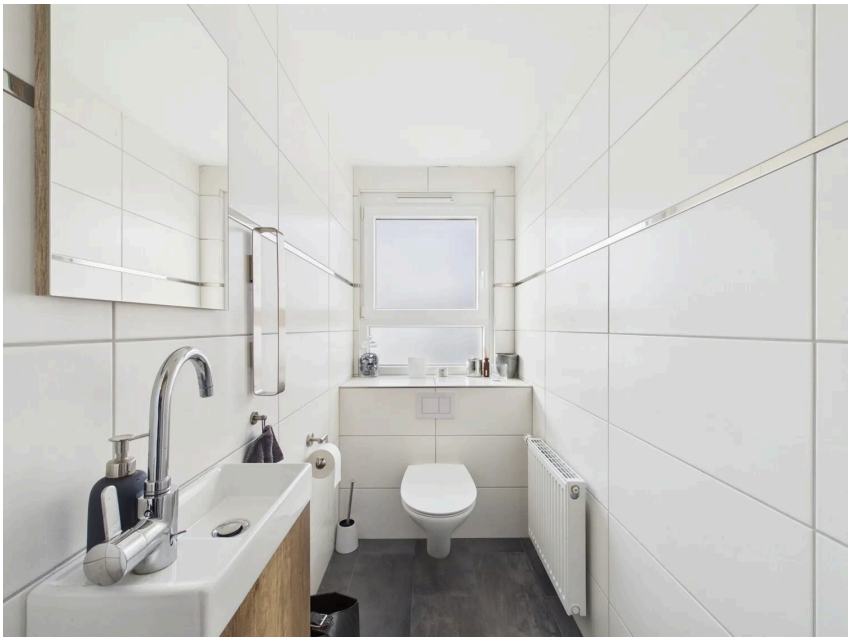




Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

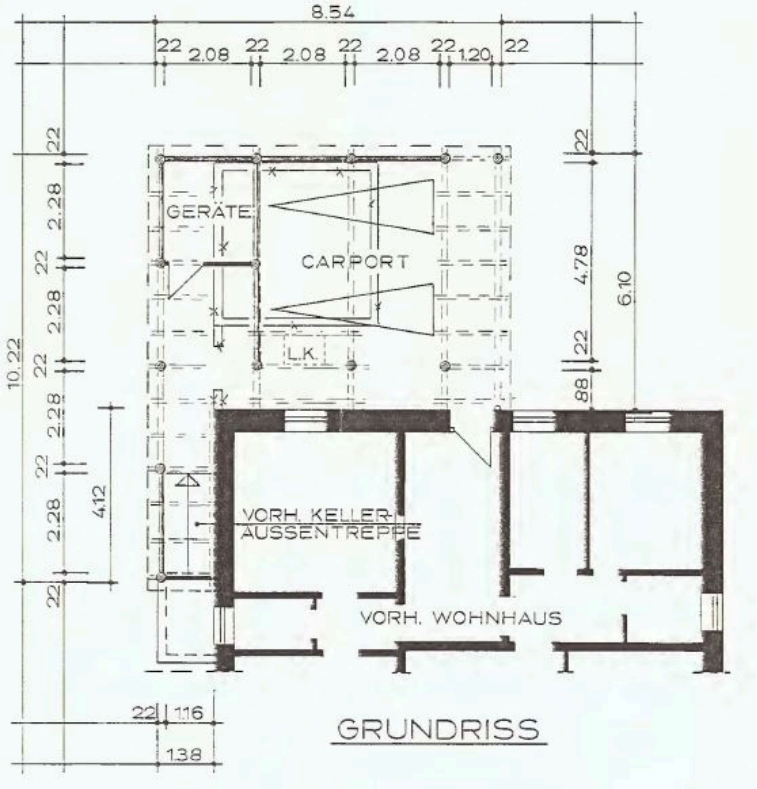
Die Immobilie



Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Ein erster Eindruck

Ein Haus mit Geschichte, Charme und vielfältigen Möglichkeiten

Manche Immobilien bieten mehr als nur Wohnraum – sie eröffnen Perspektiven. Dieses Wohnhaus im beliebten Detmolder Ortsteil Klüt verbindet den Charme eines historischen Gebäudes mit einer außergewöhnlichen Flexibilität und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die ruhige Lage schafft eine angenehme Wohnatmosphäre, während Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in kurzer Entfernung erreichbar sind. Hier genießen Sie die Vorzüge eines entspannten Wohnumfeldes, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Das hier angebotene Haus überzeugt durch helle Räume, praktische Grundrisse und eine angenehme Wohnqualität. Besondere Ausstattungsmerkmale wie die Sauna im Obergeschoss oder die Klimaanlage im Dachgeschoss verleihen der Immobilie zusätzlichen Komfort und unterstreichen ihren individuellen Charakter.

Das ursprünglich im Jahr 1890 errichtete Wohnhaus wurde 1971 umfassend umgebaut und erweitert. Im Laufe der Jahre wurde die Immobilie den Bedürfnissen ihrer Bewohner angepasst und verfügt inzwischen über vier separate Wohneinheiten. Die Wohnfläche von ca. 179 m² verteilt sich auf zwei kleinere Wohnungen im Erdgeschoss sowie eine großzügige Wohnung im Obergeschoss. Darüber hinaus bietet das Dachgeschoss weitere ca. 60 m² Nutzfläche mit vielseitigem Potenzial. Zuletzt wurde dieses ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt.

Wichtiger Hinweis:
Baurechtlich handelt es sich derzeit um ein genehmigtes Zweifamilienhaus. Die Teilung des Erdgeschosses in zwei Wohnungen sowie die Nutzung des Dachgeschosses als Wohneinheit wurden bislang nicht baurechtlich genehmigt. Die ausgewiesene Wohnfläche umfasst daher ausschließlich die genehmigten Wohnbereiche. Für eine wohnwirtschaftliche Nutzung des Dachgeschosses beziehungsweise eine Legalisierung der bestehenden Aufteilung wäre eine baurechtliche Prüfung im Rahmen eines Bauantrags erforderlich.

Ob als attraktive Kapitalanlage, für ein Mehrgenerationenkonzept oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung – dieses Objekt bietet vielfältige Möglichkeiten. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind derzeit vermietet und erzielen aktuell jährliche Nettomieteinnahmen von 13.320 €. Das kalkulierte Mietpotenzial liegt bereits heute bei rund 18.258 € jährlich, wobei die Fläche im Dachgeschoss hierbei noch nicht berücksichtigt wurde.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch in manchen Bereichen Raum für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen. Gerade darin liegt eine besondere Chance: Mit gezielten Investitionen lässt sich das Haus sowohl optisch als auch energetisch weiterentwickeln und nachhaltig im Wert steigern. So können Käufer ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und das vorhandene Potenzial optimal ausschöpfen.

Diese Immobilie richtet sich an Käufer, die den besonderen Charme eines Hauses mit Geschichte zu schätzen wissen und das vorhandene Entwicklungspotenzial erkennen. Mit der attraktiven Lage, den bestehenden Mieteinnahmen und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten bietet dieses Objekt eine seltene Gelegenheit, langfristige Werte zu schaffen.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser besonderen Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

Ausstattung und Details

Details auf einen Blick:
- Ca. 179 m² Wohnfläche, verteilt auf Erd- und Obergeschoss (drei Wohneinheiten)
- Dachgeschoss bietet zusätzlich ca. 60 m² Nutzfläche; eine Nachgenehmigung zur Wohnnutzung ist ggf. im Rahmen eines Bauantrags zu prüfen.
- Infrarotkabine und Whirlwanne im Obergeschoss
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Das Haus verfügt über zwei Heizungsanlagen. Eine davon versorgt die linke Erdgeschosswohnung, die andere beheizt den übrigen Teil des Hauses.
- Die Einbauküchen einschließlich der Elektrogeräte sind im Kaufpreis enthalten.

Sanierungsmaßnahmen:
- 2019/20 Strom-, Wasser- und Heizungsleitungen sowie Heizkörper im EG rechts erneuert
- 2018 überwiegend neue Fenster im EG und OG (doppelverglast/Kunststoff)
- 2016 Bäder EG, OG und DG saniert
- 2016 Aufgrund eines Wasserschadens wurden in etwa einem Drittel des Gebäudes die Elektrik sowie die Wasser- und Heizungsleitungen erneuert. Darüber hinaus wurden die Decken, Böden und Wände in diesem Bereich instand gesetzt bzw. erneuert.
- 1995 neue Etagenheizung (Niedrigtemperaturgerät)
- 1990 Neubau Doppelcarport
- 1986 neue Etagenheizung (Niedrigtemperaturgerät)
- 1980 Anbau Balkon
- 1971 OG ausgebaut und Dachgeschoss verändert (mit Baugenehmigung)

Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

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 moderne Mehrfamilienhaus liegt im Detmolder Ortsteil Klüt. Hier wohnen Sie nur wenige Autominuten von der Innenstadt entfernt. 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, dessen Mittelpunkt der Marktplatz ist lädt zum verweilen ein.

Objektnummer: 25336044b - 32758 Detmold

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: 25336044b - 32758 Detmold

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