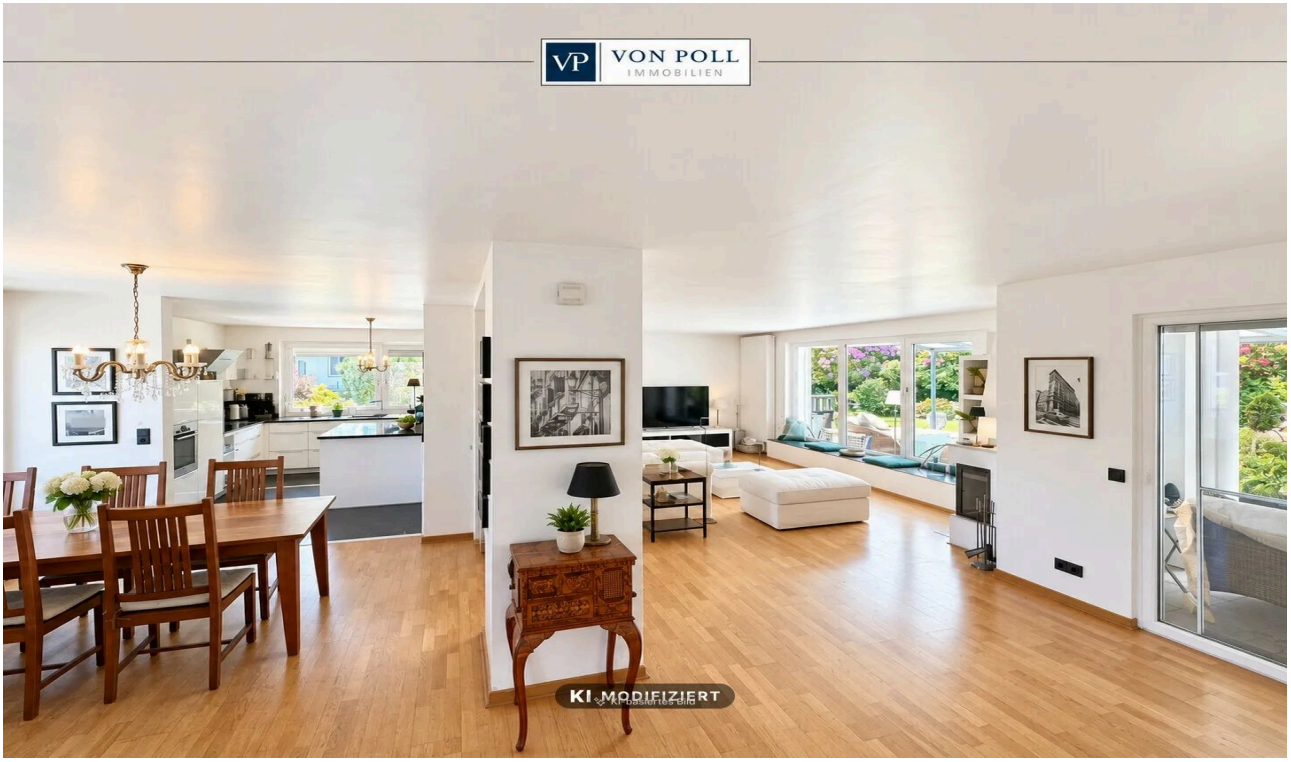
Detmold

Saniertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger, stadtnaher Lage von Detmold!

Objektnummer: 26336031



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 224.77 m^2 • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 965 m^2

Objektnummer: 26336031 - 32756 Detmold

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

Objektnummer: 26336031 - 32756 Detmold

Auf einen Blick

Objektnummer	26336031
Wohnfläche	ca. 224.77 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1972
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26336031 - 32756 Detmold

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	01.06.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	203.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26336031 - 32756 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26336031 - 32756 Detmold

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Vertrauen Sie einem Experten, wenn es um die Vermittlung Ihrer Immobilie geht.

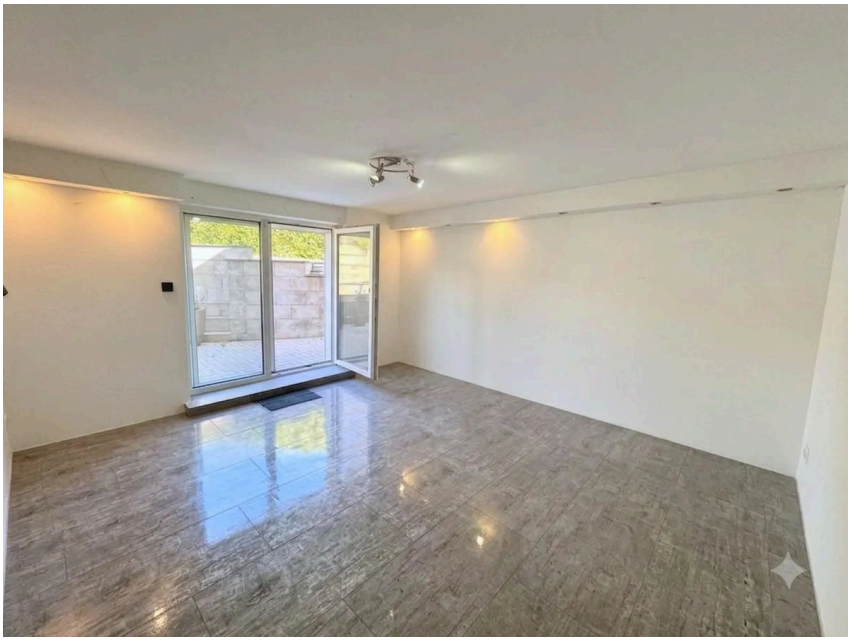
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05231 - 30 26 70 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26336031 - 32756 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26336031 - 32756 Detmold

Die Immobilie





Objektnummer: 26336031 - 32756 Detmold

Die Immobilie





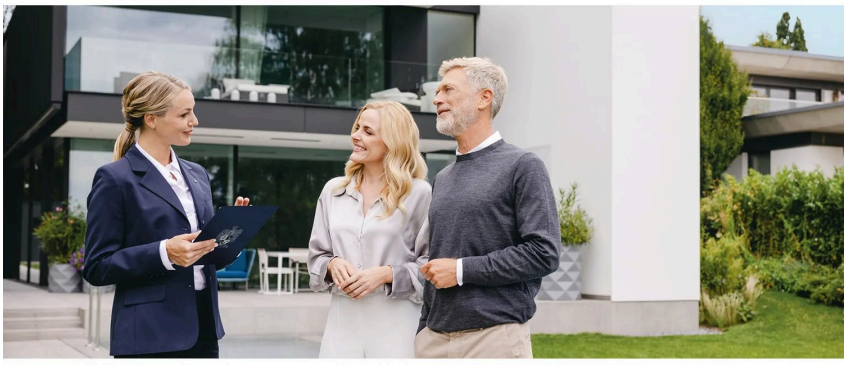
Objektnummer: 26336031 - 32756 Detmold

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

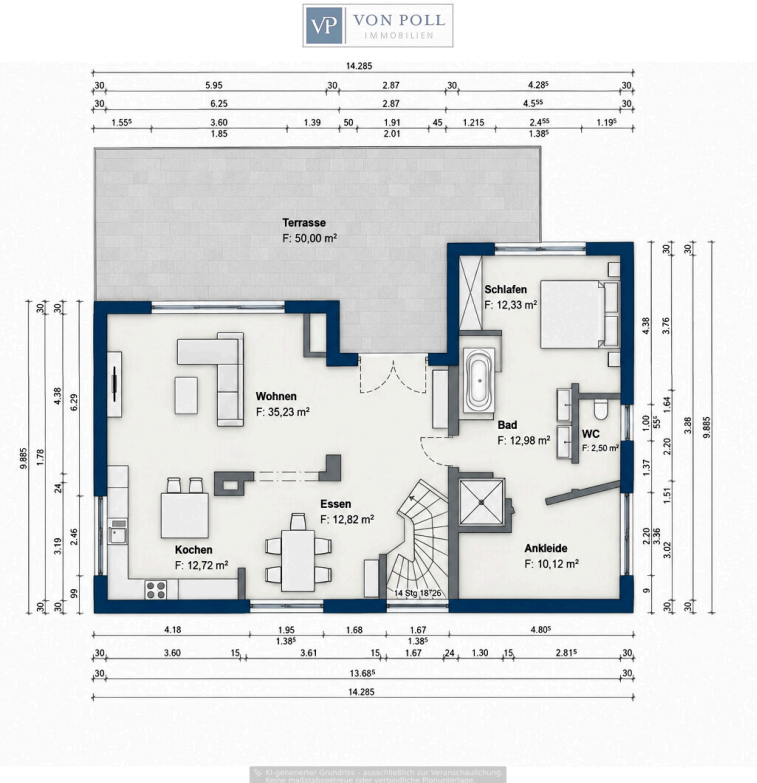
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

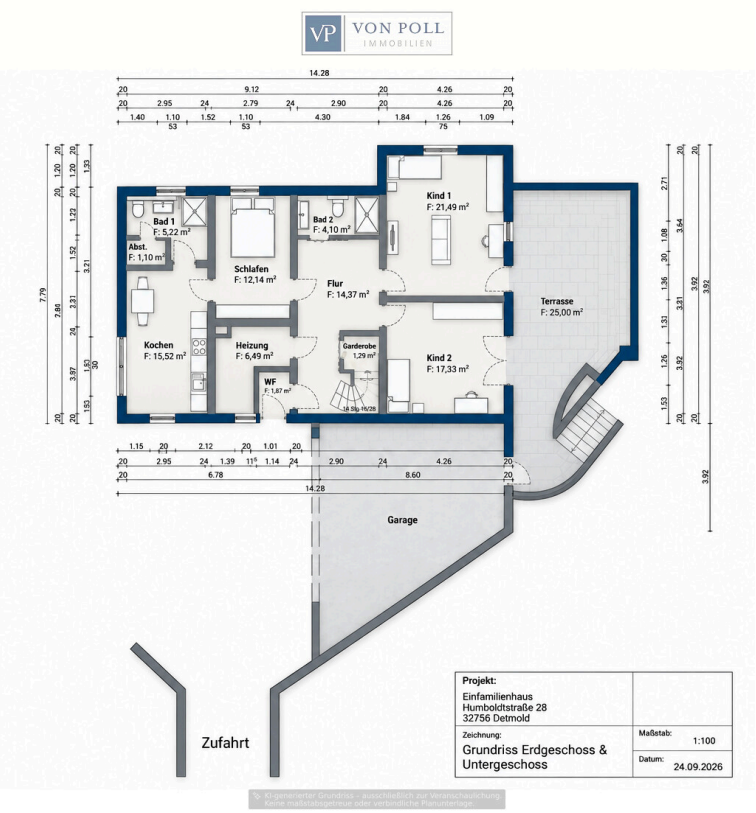
T.: 05231 - 30 26 70 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26336031 - 32756 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: 26336031 - 32756 Detmold

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses nahezu vollständig sanierte Einfamilienhaus bietet auf ca. 225 m² Wohnfläche viel Raum für Familie, Gäste und Ihre individuellen Wünsche.

Durch einen cleveren Schnitt und ein offenes Raumkonzept mit vielen großen Fensterelementen begleitet Sie die Sonne von morgens bis abends.

Lassen Sie sich von hellen Räumen und einem warmen, freundlichen Wohngefühl begeistern.

Im Hochparterre erwartet Sie ein offener, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche, Kamin und direktem Zugang zur großen überdachten Terrasse.
Ein Schlafzimmer mit integriertem Bad und separatem Ankleideraum schafft echten Komfort und macht diese Ebene komplett.

Das Souterrain überzeugt mit zwei weiteren Zimmern, die Zugang zu einer eigenen Terrasse bieten, sowie einem zusätzlichen Bad. Außerdem gibt es hier eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang, ideal für Eltern, Gäste, das Homeoffice oder zur Vermietung. Wer lieber mehr Platz für die eigene Familie möchte, kann sie ganz einfach mit dem übrigen Wohnbereich verbinden. So wächst das Haus ganz nach Ihren Bedürfnissen mit.

Das ca. 965 m² große Grundstück begeistert mit einem pflegeleichten Garten, der nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet ist und ein hohes Maß an Privatsphäre bietet.

Die ruhige Lage mit guter Infrastruktur nahe der Detmolder Innenstadt rundet dieses besondere Angebot ab.

Objektnummer: 26336031 - 32756 Detmold

Ausstattung und Details

Schon die Zufahrt verrät, dass hier etwas Besonderes auf Sie wartet. Hinter einem Tor und von gepflegten Hecken gesäumt, liegt dieses schöne Einfamilienhaus geschützt und dennoch hell am Hang. Das Flachdach, die klaren Linien und die großzügigen Glasflächen verleihen ihm einen zeitlos modernen Charakter.
2015 wurde das Haus nahezu vollständig saniert und dabei auch die Grundrisse neu gestaltet. Das Ergebnis ist ein Zuhause, das den Charme seines Baujahres mit dem Komfort von heute verbindet. Durch die Hanglage betreten Sie das Haus im Souterrain ebenerdig. Über eine elegante Holztreppe mit Glasgeländer gelangen Sie hinauf in den Hauptwohnbereich im Hochparterre. Der Treppenaufgang ist derzeit mit Leichtbauwänden eingefasst. Diese lassen sich unkompliziert zurückbauen, sodass die Treppe wieder frei im Raum steht und das Haus noch offener wirkt.
Hochparterre: Leben, Kochen und Genießen auf einer Ebene
Das Herz des Hauses ist der großzügige, offene Wohn- und Essbereich. Warmes Eichenparkett, viel Tageslicht und fließende Übergänge schaffen eine Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Ob der gemütliche Abend auf dem Sofa, das lange Essen mit Freunden oder der Familiensonntag: Hier findet jeder Moment seinen Platz. An kühlen Tagen wird der Kamin zum Mittelpunkt. Die beheizte Sitzbank direkt daneben lädt dazu ein, mit einem Buch oder einer Tasse Tee zur Ruhe zu kommen.
Die Nolte-Einbauküche begeistert mit einer großen Kochinsel mit Granitplatte, Induktionskochfeld, Backofen mit Reinigungssystem und einem nur wenige Jahre alten Bosch-Geschirrspüler. Wer hier kocht, bleibt mitten im Geschehen.
Vom Wohn- und Essbereich gelangen Sie direkt auf die große überdachte Terrasse, Ihr Outdoor-Wohnzimmer für laue Sommerabende, auch wenn das Wetter einmal nicht mitspielt.
Der private Rückzugsort dieser Ebene ist das Schlafzimmer mit integriertem Bad mit Badewanne, Dusche, separatem WC und Fußbodenheizung. Die ursprüngliche Glastrennung zwischen Schlafbereich und Bad lässt sich problemlos wiederherstellen. Direkt nebenan liegt ein separater Ankleideraum, ein Luxus, den man schnell nicht mehr missen möchte. Der PVC-Designboden ist modern, pflegeleicht und langlebig.
Souterrain: Flexibel wie Ihr Leben
Das Souterrain ist in zwei Bereiche gegliedert.
Wohnbereich zum Hauptwohnen:
Zwei helle Zimmer und ein eigenes Bad ergänzen den oberen Wohnbereich ideal. Beide Zimmer haben direkten Zugang zu einer sonnigen, geschützten Terrasse mit blühenden Beeten und integrierten Sitzbänken. Sie macht das Souterrain zu weit mehr als einer Nebenebene.
Einliegerwohnung mit separatem Eingang:
Die Einliegerwohnung verfügt über:
- einen Wohnbereich mit offener Einbauküche
- ein eigenes Schlafzimmer

- ein Bad mit ebenerdiger Dusche
Ideal für Eltern, erwachsene Kinder, Gäste, als Büro oder zur Vermietung. Bei Bedarf lässt sie sich mit dem übrigen Souterrain verbinden, sodass zusätzlicher Wohnraum für eine große Familie entsteht.
Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Mit frischer Farbe in den Wohnräumen oder an der Fassade setzen Sie mit wenig Aufwand Ihre eigenen Akzente.
Der 2023 neu gestaltete Garten ist ein echtes Highlight. Nach Osten, Süden und Westen ausgerichtet, lässt er Sie den ganzen Tag die Sonne genießen: den ersten Kaffee in der Morgensonne, das Mittagessen im Licht des Südens und den Ausklang des Tages im warmen Abendlicht.
Hohe, gewachsene Hecken, prachtvolle Rhododendren und ein farbenfroher Fächerahorn umrahmen das Grundstück und schaffen ein außergewöhnlich hohes Maß an Privatsphäre, das man in dieser Form selten findet.
Weitere Details:
- Beide Einbauküchen werden ohne Kühlschränke mit veräußert
- Kellerregale verbleiben im Haus
- Gartenhaus mit Wasser- und Stromanschluss
- Drei Außenwasserhähne
- Doppelgarage
- Deckenhöhe im Souterrain – ca. 2,20 m

Objektnummer: 26336031 - 32756 Detmold

Alles zum Standort

Ruhig wohnen, schnell in der Stadt

Die Immobilie liegt in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet mit angenehmer, freundlicher Nachbarschaft. Kein Durchgangsverkehr stört hier die Ruhe. Dennoch sind Sie in kürzester Zeit mitten im Geschehen: Die Detmolder Innenstadt ist nur knapp zwei Kilometer entfernt und bequem auch zu Fuß erreichbar. So genießen Sie die historische Altstadt der ehemaligen Residenzstadt mit ihren Cafés, Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten wie dem Landestheater, ohne auf die Ruhe Ihres Zuhauses verzichten zu müssen.

Auch die Infrastruktur überzeugt. Ein Supermarkt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso ein Schwimmbad. Eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe wird von mehreren Linien angefahren, und auch ein Gymnasium liegt ganz in der Nähe. Kindergärten, Grundschulen und ärztliche Versorgung finden Sie ebenfalls im näheren Umfeld.

Wer die Natur liebt, ist hier genau richtig. Der beliebte Ortsteil Hiddesen liegt nur rund einen Kilometer entfernt. Damit sind der Teutoburger Wald, das Hermannsdenkmal und zahlreiche Wander- und Radwege schnell erreichbar, ideal für Spaziergänge, Sport und Erholung am Wochenende.

Objektnummer: 26336031 - 32756 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: 26336031 - 32756 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