Detmold

# Großzügiges Einfamilienhaus in Top-Lage von Detmold-Heiligenkirchen

*Objektnummer: 26336032*




KAUFPREIS: 499.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 199 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1182 m²

Objektnummer: 26336032 - 32760 Detmold


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

Objektnummer: 26336032 - 32760 Detmold

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26336032 |
| Wohnfläche | ca. 199 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1951 |
| Stellplatz | 1 x Carport |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 499.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 1982 |
| Zustand der Immobilie | renovierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26336032 - 32760 Detmold

# Auf einen Blick: Energiedaten

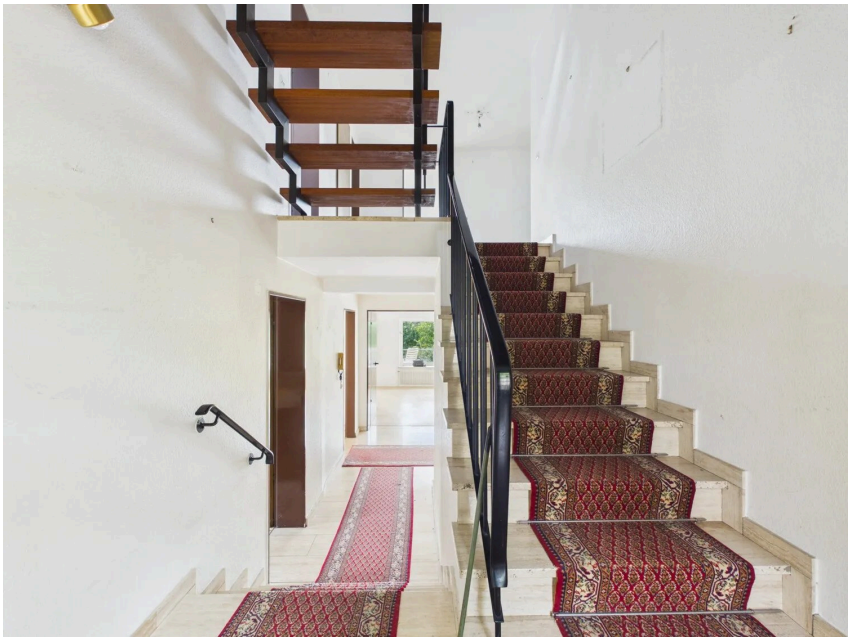
| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 13.08.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 231.6 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 2002 |

Objektnummer: 26336032 - 32760 Detmold

# Die Immobilie



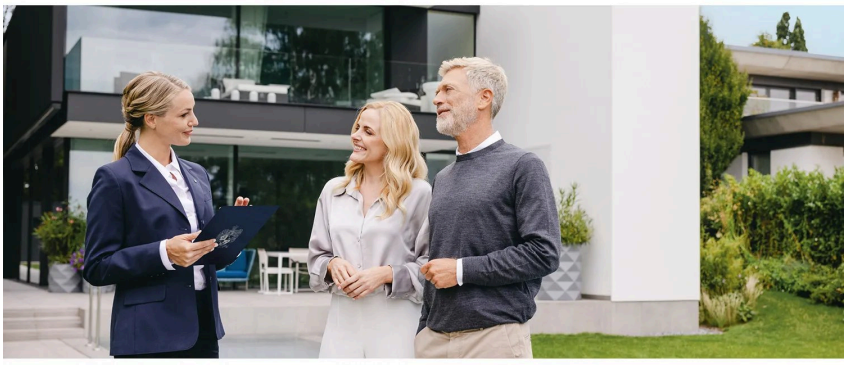
Objektnummer: 26336032 - 32760 Detmold

# 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:

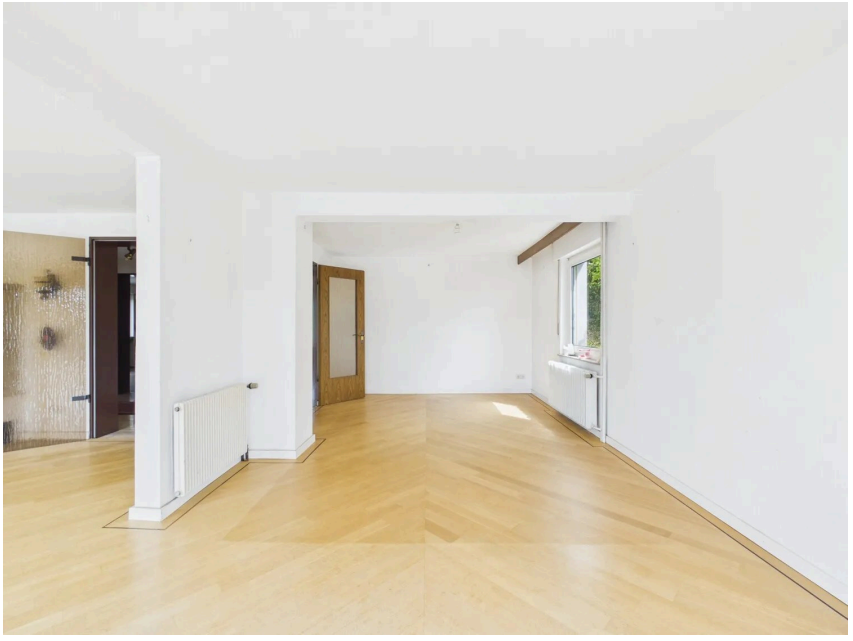
T.: 05231 - 30 26 70 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26336032 - 32760 Detmold

# Die Immobilie





Objektnummer: 26336032 - 32760 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.: 05222 - 93 86 190

www.von-poll.com



Objektnummer: 26336032 - 32760 Detmold

# Die Immobilie





Objektnummer: 26336032 - 32760 Detmold

# Die Immobilie





Objektnummer: 26336032 - 32760 Detmold

# Die Immobilie





Objektnummer: 26336032 - 32760 Detmold

# Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus in Detmold-Heiligenkirchen vereint ein außergewöhnliches Platzangebot mit einem beeindruckenden Grundstück von ca. 1.182 m². Rund 199 m² Wohnfläche, sechs Zimmer und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten schaffen ideale Voraussetzungen für Familien, die viel Raum zum Leben suchen und ihr zukünftiges Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Sie richtet sich daher insbesondere an Käufer, die das Potenzial der vorhandenen Substanz erkennen und Freude daran haben, ein großzügiges Wohnhaus umfassend zu modernisieren. Hier bietet sich die seltene Gelegenheit, Raumaufteilung, Ausstattung und Wohnambiente individuell zu planen und ein Zuhause mit ganz persönlichem Charakter entstehen zu lassen.

Das ursprünglich im Jahr 1951 errichtete Wohnhaus wurde 1982 umfangreich um- und angebaut. Heute verteilen sich insgesamt sechs Zimmer auf zwei großzügige Wohnebenen. Bis zu fünf Räume lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen. Damit eignet sich das Haus hervorragend für größere Familien, das Wohnen mit mehreren Generationen oder für Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten.

Den Mittelpunkt des Erdgeschosses bildet der weitläufige Wohnbereich. Seine großzügige Raumwirkung, der Kachelofen und die beiden Doppeltüren zur Terrasse lassen bereits heute erahnen, welches besondere Wohngefühl hier nach einer entsprechenden Modernisierung entstehen kann. Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine schöne Verbindung zwischen dem Wohnbereich und dem Garten.

Ein besonderes Highlight ist die außergewöhnlich große Terrasse. Sie erweitert den Wohnbereich in den warmen Monaten nach draußen und bietet reichlich Platz für einen großen Esstisch, gemütliche Loungemöbel und eine individuelle Bepflanzung. Hier können Sie gemeinsam mit Familie und Freunden entspannte Grillabende verbringen, Feste feiern oder bei einem Glas Wein den Tag und einen stimmungsvollen Sonnenuntergang ausklingen lassen. In Verbindung mit dem Garten bietet die Terrasse beste Voraussetzungen, um einen privaten Rückzugsort mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Die geräumige Küche befindet sich im vorderen linken Gebäudeteil und bietet ausreichend Platz für eine moderne, großzügig geplante Küchenlösung. Ein Badezimmer, die zentrale Diele sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer vervollständigen das Raumangebot im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss stehen ein großzügiges und offen gestaltetes Elternschlafzimmer, drei weitere Zimmer, ein Duschbad, ein zusätzliches Badezimmer sowie eine zentrale Diele zur Verfügung. Die vorhandene Aufteilung bietet insbesondere Familien viel Platz und zugleich zahlreiche Möglichkeiten, die einzelnen Räume im Rahmen der Sanierung an die persönlichen Bedürfnisse anzupassen.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und verfügt über umfangreiche Keller-, Lager- und Funktionsflächen. Der Bereich unterhalb der Terrasse wurde 1985 als zusätzlicher Keller- und Mehrzweckraum genehmigt und ausgebaut. Dank des direkten Ausgangs zur Gartenseite eignet sich dieser Bereich beispielsweise als Hobbyraum, Werkstatt, Lagerfläche oder großzügiger Freizeitbereich.

Für Ihre Fahrzeuge steht ein Doppelcarport mit zwei komfortablen Stellplätzen zur Verfügung.

Diese Immobilie ist ideal für Käufer, die kein bereits fertig modernisiertes Haus suchen, sondern den besonderen Reiz eines großzügigen Anwesens mit Entwicklungspotenzial zu schätzen wissen. Viel Wohnfläche, ein außergewöhnlich großes Grundstück, eine beeindruckende Terrasse und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bieten die Grundlage, um aus der vorhandenen Substanz ein ganz persönliches Zuhause für viele gemeinsame Jahre zu schaffen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin mit uns.

Objektnummer: 26336032 - 32760 Detmold

# Ausstattung und Details

- Ca. 199 m² Wohnfläche laut Architektenberechnung
- Grundstück 1182 m²
- Fünf Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- Großzügiger Wohnbereich
- Kachelofen
- Separate Küche
- Große Terrasse
- Vollständig unterkellert
- Zusätzlicher Keller- und Mehrzweckraum
- Direkter Gartenzugang aus dem Kellergeschoss
- Carport mit zwei Stellplätzen
- Massive Bauweise
- Satteldach
- Vielfältige Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26336032 - 32760 Detmold

# Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Detmolder Ortsteil Heiligenkirchen, am Fuße des Teutoburger Waldes. Es gibt in der direkten Nachbarschaft nur Einfamilienhäuser.
Die nach Süden ausgerichtete Terrasse bietet einen herrlichen, unverbaubaren Ausblick ins Tal bis hin zum Hermannsdenkmal.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in Heiligenkirchen oder sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die historische Detmolder Innenstadt mit ihrem vielfältigen Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und kulturellen Einrichtungen liegt nur wenige Kilometer entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Über die B239 sowie die B1 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Detmold, Horn-Bad Meinberg, Blomberg, Lemgo und Paderborn. Auch die Autobahnen A2 und A33 sind innerhalb von etwa 25 bis 35 Fahrminuten erreichbar.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Busverbindungen nach Detmold und in die umliegenden Ortsteile gewährleistet. Der Bahnhof Detmold bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Bielefeld, Herford, Altenbeken und Paderborn.

Naturliebhaber und Freizeitaktive profitieren von der unmittelbaren Nähe zum Teutoburger Wald, den Externsteinen sowie dem Hermannsdenkmal. Zahlreiche Wander-, Rad- und Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der Haustür und machen den Standort besonders attraktiv.

Objektnummer: 26336032 - 32760 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: 26336032 - 32760 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