Detmold / Hiddesen – Hiddesen

Starker Ertrag-Starke Lage. Solides Investment. Wohn- & Geschäftshaus im Herzen von Detmold-Hiddesen

Objektnummer: 26336037a



KAUFPREIS: 1.583.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 429 m² • ZIMMER: 16 • GRUNDSTÜCK: 753 m²

Objektnummer: 26336037a - 32760 Detmold / Hiddesen – Hiddesen

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

Objektnummer: 26336037a - 32760 Detmold / Hiddesen – Hiddesen

Auf einen Blick

Objektnummer	26336037a
Wohnfläche	ca. 429 m²
Zimmer	16
Badezimmer	6
Baujahr	1890
Stellplatz	7 x Freiplatz

Kaufpreis	1.583.000 EUR
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 93 m²
Gewerbefläche	ca. 217.9 m²
Vermietbare Fläche	ca. 686 m²
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26336037a - 32760 Detmold / Hiddesen – Hiddesen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	214.6 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	24.09.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 26336037a - 32760 Detmold / Hiddesen – Hiddesen

Die Immobilie

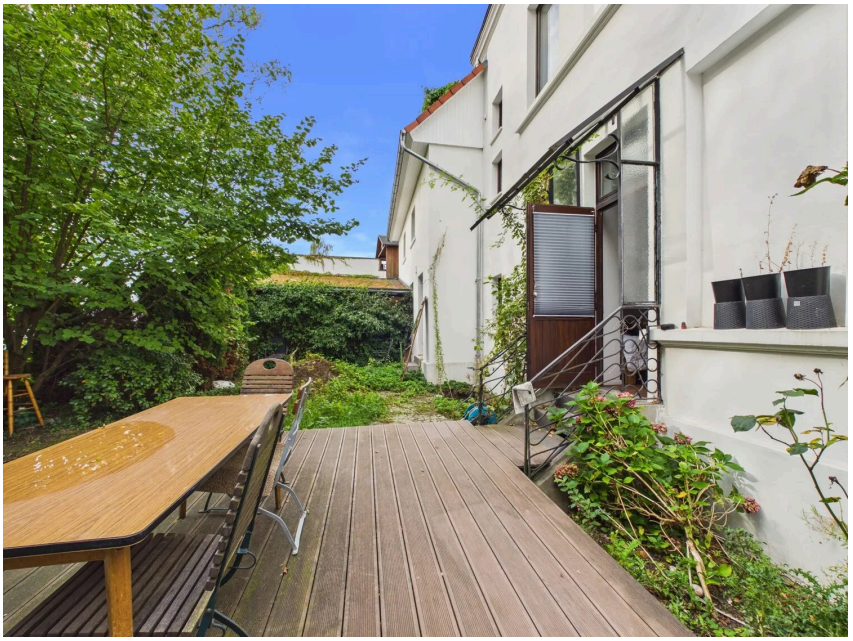




Objektnummer: 26336037a - 32760 Detmold / Hiddesen – Hiddesen

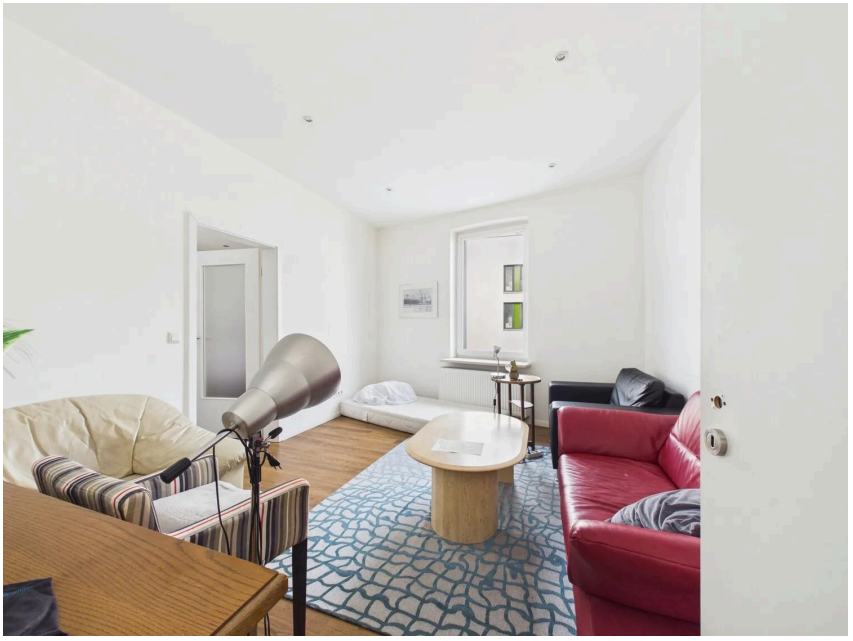
Die Immobilie





Objektnummer: 26336037a - 32760 Detmold / Hiddesen – Hiddesen

Die Immobilie

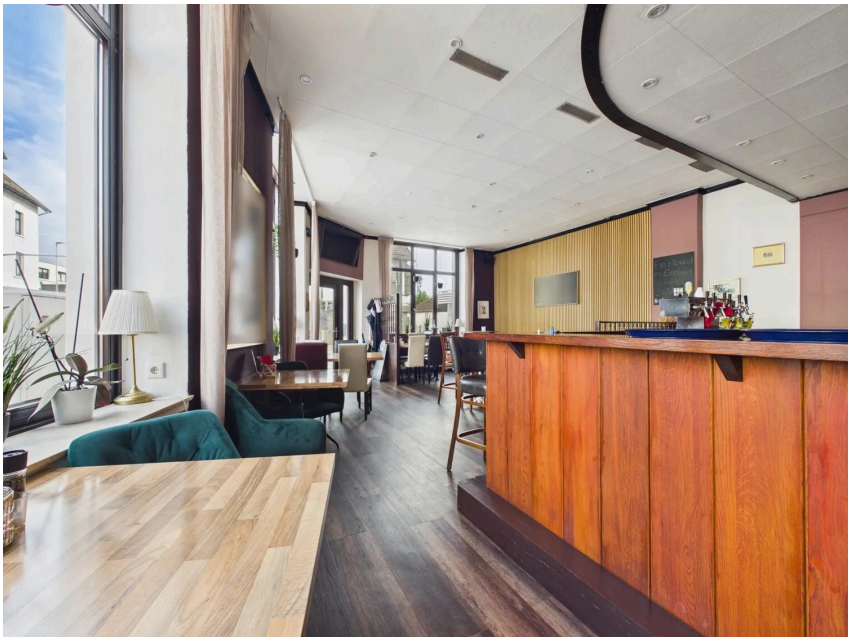




Objektnummer: 26336037a - 32760 Detmold / Hiddesen – Hiddesen

Die Immobilie





Objektnummer: 26336037a - 32760 Detmold / Hiddesen – Hiddesen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



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

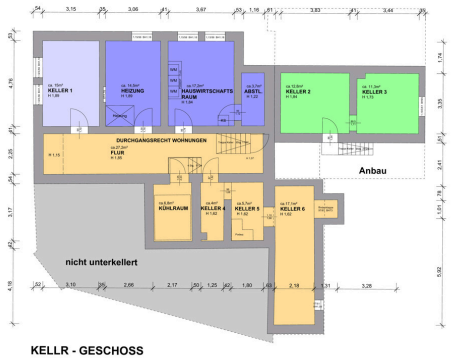
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05231 - 30 26 70 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26336037a - 32760 Detmold / Hiddesen – Hiddesen

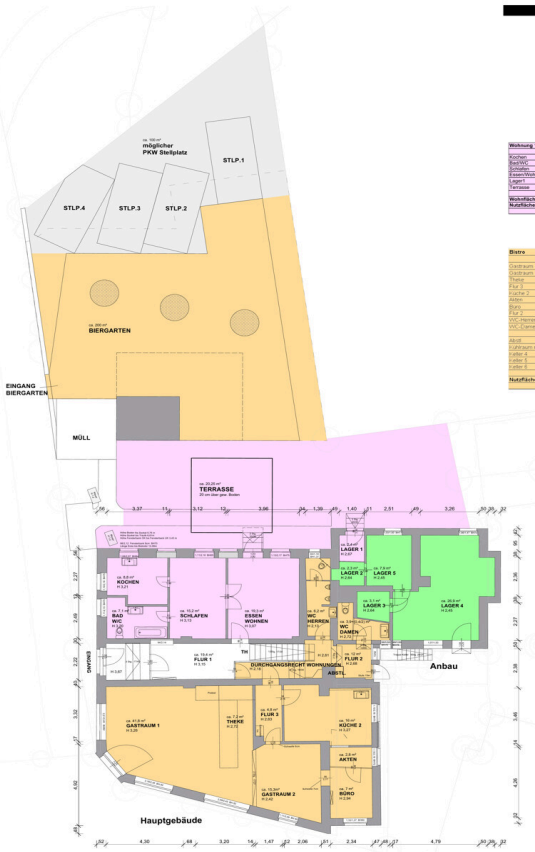
Grundrisse



KELLR - GESCHOSS

Bestandsaufnahme eines Mehrfamilienhauses mit Bistro

PROJEKT [redacted]	PLANINHALT Bestandsplanung Keller-Geschoss	DATUM 24.04.2026	MASSSTAB 1 : 100
BAUHERR [redacted]		BAUHERR DATUM	PLAN VERFASSER H.K.
	Architekt Dipl.-Ing. Karl-H. Kampe Auf der Huneke 5 32107 Bad Salzuflen TEL 05222 / 7966-0 FAX 05222 / 7966-24		



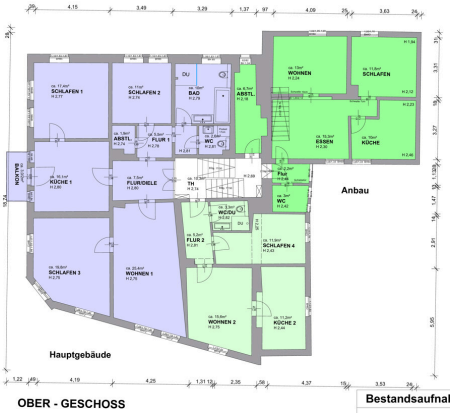
ERD - GESCHOSS

Wohnung 1							
Kochen		ca.	8,80	x	1	=	8,80 m²
Bad/WC		ca.	7,10	x	1	=	7,10 m²
Schlafen		ca.	19,20	x	1	=	19,20 m²
Essen/Wohnen		ca.	19,30	x	1	=	19,30 m²
Lager1		ca.	2,40	x	1	=	2,40 m²
Terrasse	25%	ca.	20,20	/	4	=	5,06 m²
Wohnfläche WE1 gesamt						ca.	50,40 m²
Nutzfläche gesamt						ca.	7,46 m²

Bistro							
Gastraum 1		ca.	41,80	x	1	=	41,80 m²
Gastraum 2		ca.	15,30	/	1	=	15,30 m²
Theke		ca.	7,20	x	1	=	7,20 m²
Flur 3		ca.	4,90	/	1	=	4,90 m²
Küche 2		ca.	16,00	x	1	=	16,00 m²
Akten		ca.	2,90	/	1	=	2,90 m²
Büro		ca.	7,90	/	1	=	7,90 m²
Flur 2		ca.	11,30	/	1	=	11,30 m²
WC Herren		ca.	6,30	/	1	=	6,30 m²
WC Damen		ca.	3,90	/	1	=	3,90 m²
Abstl.		ca.	0,80	/	2	=	0,40 m²
Abstl.		ca.	1,90	x	1	=	1,90 m²
Kaffeebars mit Kühlzeile im Keller		ca.	4,80	x	1	=	4,80 m²
Keller 4		ca.	6,20	x	1	=	6,20 m²
Keller 5		ca.	4,70	x	1	=	4,70 m²
Keller 6		ca.	17,10	x	1	=	17,10 m²
Nutzfläche Bistro gesamt						ca.	161,20 m²

Bestandsaufnahme eines Mehrfamilienhauses mit Bistro

PROJEKT	PLANINHALT	DATUM	MASSSTAB
[redacted]	Bestandsplanung	24.04.2026	1 : 100
	Erd-Geschoss Biergarten	BAUHERR DATUM	PLAN VERFASSER
BAUHERR			H.K.
[redacted]	Architekt Dipl.-Ing. Karl-H. Kampe Auf der Huneke 5 32107 Bad Salzuflen TEL. 05222 / 7989-0 FAX 05222 / 7989-28		



OBER - GESCHOSS

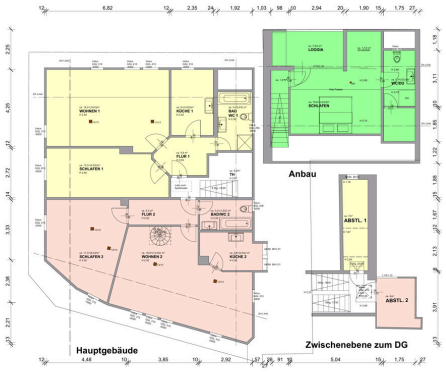
Wohnung 2 im Anbau auf zwei Ebenen							
Abstl.		ca.	6,70	x	1	=	6,70 m²
Flur		ca.	2,20	/	1	=	2,20 m²
WC		ca.	3,00	/	1	=	3,00 m²
Essen		ca.	15,30	/	1	=	15,30 m²
Küche		ca.	10,00	/	1	=	10,00 m²
Wohnen		ca.	13,00	/	1	=	13,00 m²
Schlafen		ca.	11,60	/	1	=	11,60 m²
Treppe		ca.	1,20	/	1	=	1,20 m²
Schlafen		ca.	15,90	/	1	=	15,90 m²
Schlafen		ca.	2,20	/	2	=	1,10 m²
Schrank		ca.	1,70	/	2	=	0,85 m²
WC/Du		ca.	6,70	/	1	=	6,70 m²
Loggia		ca.	3,20	/	2	=	1,60 m²
Loggia		ca.	2,60	/	2	=	0,78 m²
Wohnfläche gesamt						ca.	61,15 m²
Nutzfläche gesamt						ca.	10,95 m²

Wohnung 3							
Schlafen 1		ca.	17,40	/	1	=	17,40 m²
Schlafen 2		ca.	11,00	/	1	=	11,00 m²
Abstl.		ca.	1,90	/	1	=	1,90 m²
Bad		ca.	10,00	/	1	=	10,00 m²
Flur 1		ca.	5,50	/	1	=	5,50 m²
WC		ca.	2,60	/	1	=	2,60 m²
Balkon		ca.	3,00	/	2	=	1,50 m²
Küche 1		ca.	16,10	/	1	=	16,10 m²
Flur/Diele		ca.	7,60	/	1	=	7,60 m²
Schlafen 3		ca.	19,60	/	1	=	19,60 m²
Wohnen 1		ca.	25,40	/	1	=	25,40 m²
Keller 1		ca.	16,00	/	1	=	16,00 m²
Wohnfläche gesamt						ca.	163,60 m²
Nutzfläche gesamt						ca.	29,90 m²

Wohnung 4							
Flur 2		ca.	6,20	/	1	=	6,20 m²
WC/DU		ca.	3,30	/	1	=	3,30 m²
Schlafen 4		ca.	11,90	/	1	=	11,90 m²
Wohnen 2		ca.	15,60	/	1	=	15,60 m²
Küche 2		ca.	11,30	/	1	=	11,30 m²
Wohnfläche gesamt						ca.	42,00 m²
Nutzfläche gesamt						ca.	5,20 m²

Bestandsaufnahme eines Mehrfamilienhauses mit Bistro

PROJEKT	PLANINHALT	DATUM	MASSSTAB
[redacted]	Bestandsplanung	24.04.2026	1 : 100
	Ober-Geschoss	BAUHERR DATUM	PLAN VERFASSER
BAUHERR			H.K.
[redacted]	Architekt Dipl.-Ing. Karl-H. Kampe Auf der Huneke 5 32107 Bad Salzuflen TEL. 05222 / 7989-0 FAX 05222 / 7989-28		



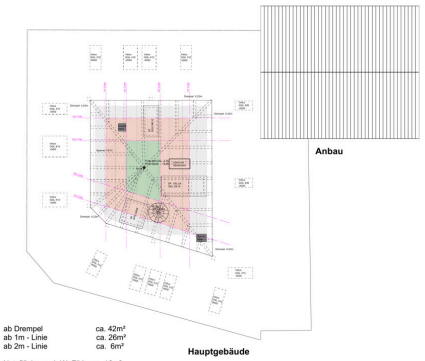
Wohnung 6						
Flur 2		ca.	5,30	x 1	=	5,30 m²
Schlafen 2		ca.	11,30	x 1	=	11,30 m²
	*	ca.	8,20	/ 2	=	4,10 m²
Wohnen 2		ca.	19,60	x 1	=	19,60 m²
	*	ca.	14,50	/ 2	=	7,25 m²
Küche 2		ca.	5,90	x 1	=	5,90 m²
	*	ca.	5,00	/ 2	=	2,50 m²
Bad/WC 2		ca.	3,30	x 1	=	3,30 m²
	*	ca.	1,90	/ 2	=	0,70 m²
Dachboden		ca.	6,00	x 1	=	6,00 m²
	*	ca.	20,40	/ 2	=	10,20 m²
Zwischenebene zum DG						
Abstl. 2		ca.	6,00	x 1	=	6,00 m²
Wohnfläche gesamt					ca.	67,95 m²
Nutzfläche gesamt					ca.	11,30 m²

Wohnung 5						
Flur 1		ca.	5,60	x 1	=	5,60 m²
Schlafen 1		ca.	13,30	x 1	=	13,30 m²
	*	ca.	3,50	/ 2	=	1,75 m²
Wohnen 1		ca.	15,20	x 1	=	15,20 m²
	*	ca.	14,00	/ 2	=	7,00 m²
Küche 1		ca.	5,00	x 1	=	5,00 m²
	*	ca.	3,50	/ 2	=	1,75 m²
Bad/WC 1		ca.	3,00	x 1	=	3,00 m²
	*	ca.	3,20	/ 2	=	1,60 m²
Zwischenebene zum DG						
Abstl. 1		ca.	7,00	x 1	=	7,00 m²
Wohnfläche gesamt					ca.	48,60 m²
Nutzfläche gesamt					ca.	12,60 m²

DACH - GESCHOSS

Bestandsaufnahme eines Mehrfamilienhauses mit Bistro

PROJEKT	PLANINHALT	DATUM	MASSSTAB
[redacted]	Bestandsplanung	24.04.2026	1 : 100
	Dach-Geschoss Zwischenebene DG	BAUHERR DATUM	PLAN VERFASSER
BAUHERR			H.K.
[redacted]	Architekt Dipl.-Ing. Karl-H. Kampe Auf der Huneke 5 32107 Bad Salzuflen	TEL 05222 / 7995-0 FAX 05222 / 7995-29	



Wohnflächenberechnung nach WoFlV		
Gesamtanlage		
Gemeinschaftsfläche	ca.	111,65 m²
Bistro	ca.	151,20 m²
fremd vermietet	ca.	66,70 m²
Wohnung 1		
Wohnfläche	ca.	59,20 m²
Fläche ausserhalb der Wohneinheit	ca.	5,06 m²
Wohnung 2		
Wohnfläche	ca.	85,40 m²
Fläche ausserhalb der Wohneinheit	ca.	6,70 m²
Wohnung 3		
Wohnfläche	ca.	118,70 m²
Fläche ausserhalb der Wohneinheit	ca.	16,00 m²
Wohnung 4		
Wohnfläche	ca.	47,20 m²
Fläche ausserhalb der Wohneinheit	ca.	9,00 m²
Wohnung 5		
Wohnfläche	ca.	54,40 m²
Fläche ausserhalb der Wohneinheit	ca.	7,00 m²
Wohnung 6		
Wohnfläche	ca.	73,15 m²
Fläche ausserhalb der Wohneinheit	ca.	6,00 m²

ab Drempel ca. 42m²
ab 1m - Linie ca. 26m²
ab 2m - Linie ca. 6m²

Nutzfläche nach WoFlV ca. 16m²

DACHBODEN

Bestandsaufnahme eines Mehrfamilienhauses mit Bistro

PROJEKT	PLANINHALT	DATUM	MASSSTAB
[redacted]	Bestandsplanung	24.04.2026	1 : 100
	Dachboden	BAUHERR DATUM	PLAN VERFASSER
BAUHERR			H.K.
[redacted]	Architekt Dipl.-Ing. Karl-H. Kampe Auf der Huneke 5 32107 Bad Salzuflen	TEL 05222 / 7995-0 FAX 05222 / 7995-29	

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: 26336037a - 32760 Detmold / Hiddesen – Hiddesen

Ein erster Eindruck

Renditestarkes Wohn- und Geschäftshaus in gefragter Lage von Detmold-Hiddesen.

Im Herzen von Detmold-Hiddesen präsentiert sich dieses vollständig vermietete Wohn- und Geschäftshaus als interessante Kapitalanlage mit einer breit aufgestellten und diversifizierten Mieterstruktur.

Die Immobilie wurde ursprünglich 1890 errichtet und in den 60er Jahren um einen Anbau ergänzt. Insgesamt vereint das Objekt sechs Wohneinheiten, das etablierte Bistro „Einstein“ sowie eine weitere vermietete Gewerbefläche unter einem Dach. Insgesamt stehen ca. 429 m² Wohnfläche und ca. 218 m² Gewerbe- und Nutzfläche zur Verfügung. Großzügige Keller-, Lager- und Abstellflächen ergänzen das Angebot. Zusätzliches Ertragspotenzial bietet die Mauer rund um den Biergarten, die sich ideal als Werbefläche vermieten lässt.

Besonders hervorzuheben ist der erhebliche Investitionsumfang der vergangenen Jahre.
Seit 2021 wurde das Gebäude kontinuierlich renoviert, modernisiert und weiterentwickelt. Nach Angaben des Eigentümers wurden hierfür insgesamt mehr als 750.000 € investiert.
Wohnungen, Gastronomie, Haustechnik, Kellerbereiche und Außenanlagen wurden dabei umfassend aufgewertet.

Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt ca. 99.600 € jährlich. Damit verbindet die Immobilie einen starken laufenden Ertrag mit einer gefragten Lage und einer bereits umfangreich modernisierten Gebäudesubstanz.

Ein Investment mit Geschichte, Substanz und einer klaren Perspektive für die Zukunft.

Objektnummer: 26336037a - 32760 Detmold / Hiddesen – Hiddesen

Ausstattung und Details

Zu den wesentlichen Ausstattungs- und Modernisierungsmerkmalen zählen:
-sechs Wohneinheiten mit eigenen Küchen
-sukzessive modernisierte Wohnbereiche
-hochwertige und besonders strapazierfähige Bodenbeläge
-umfassend erneuerte Badezimmer, überwiegend mit bodentiefen Duschen bzw. Badewannen-/-Duschkombinationen
-zusätzliches Gäste-WC in der großen Wohneinheit
-neue bzw. erneuerte Zargen, Innentüren und teilweise Wohnungseingangstüren
-umfangreiche Putz-, Maler- und Renovierungsarbeiten
-teilweise Verwendung von atmungsaktivem Altbau-Sanierungsputz
-umfangreich erneuerte Elektroinstallationen einschließlich Schaltern und teilweise erneuerten Unterverteilungen
-weitgehende Umstellung auf LED-Beleuchtung
-teilweise erneuerte Heizkörper sowie Heizungs- und Wasserleitungen
-teilweise erneuerte Gasleitungen
-Dämmmaßnahmen an verschiedenen Böden, Decken und weiteren Bauteilen
-zahlreiche erneuerte Fenster und Balkontüren
-Erneuerung/Erweiterung des Dachs (Anbau) ca. im Jahr 1996
-Erneuerung sämtlicher Dachgeschossfenster im Jahr 2022
-zusätzliche Dachfenster im Bereich des ausgebauten Spitzbodens, darunter ein Velux Cabrio
-hochwertige Hauseingangstür aus Eiche mit neuer Briefkastenanlage
-umfangreich renovierte, verputzte und geflieste Kellerbereiche
-Zentralheizung mit Gas als Energieträger
-umfangreiche Keller-, Lager- und Abstellflächen
-umfassend modernisierte Gastronomiefläche
-modernisierte Gastronomieküche einschließlich Elektroinstallation, Lüftung und Abluft
-individuell gefertigte Design-Theke aus Eichen-Echtholz
-modernisierte WC-Anlagen des Bistros
-neugestalteter und elektrifizierter Biergarten
-neu gestaltete bzw. befestigte Stellplatz- und Hofflächen
-erneuerte bzw. ergänzte Entwässerung und Drainage des Innenhofes
-Terrasse für die Erdgeschosswohnung
-modernisierter Carport einschließlich Dach- und Pflasterarbeiten
-umfangreiche Fassaden-, Putz- und Anstricharbeiten
-verschiedene Dach- und Dachrinnenarbeiten
Allein für die Gestaltung und Modernisierung der Außenbereiche wurden nach Eigentümerangaben rund 170.000 € investiert. Weitere rund 110.000 € entfielen auf die Modernisierung des Bistros und der damit verbundenen Bereiche.
Das zum Verkauf stehende Grundstück umfasst 753 m² im Alleineigentum. Ergänzt

wird dieses durch einen ½ Miteigentumsanteil an einem angrenzenden 109 m² großen Grundstück, was einem ideellen Anteil von 54,50 m² entspricht – insgesamt ergibt sich damit eine Gesamtfläche von rd. 807,50 m².
Hinweis zum Energieausweis: Seit Erstellung des vorhandenen Energieausweises wurden nach Angaben des Eigentümers weitere umfangreiche Modernisierungs- und Dämmmaßnahmen durchgeführt. Der vorliegende Verbrauchsausweis weist aktuell einen Endenergieverbrauch von 214,6 kWh/(m²·a) aus.

Objektnummer: 26336037a - 32760 Detmold / Hiddesen – Hiddesen

Alles zum Standort

Das Objekt liegt im beliebten Detmolder Stadtteil Hiddesen – einer der gefragtesten und exklusivsten Wohnlagen der Stadt, rund drei Kilometer südwestlich der historischen Innenstadt.

Die begehrte Lage verbindet Citynähe mit einem grünen, ruhigen Umfeld direkt am Teutoburger Wald: Wahrzeichen wie das Hermannsdenkmal und das LWL-Freilichtmuseum sind ebenso in der Nähe wie die beliebten Naherholungsgebiete rund um den Donoperteich und das Hochmoor Hiddeser Bent.
Seit 2020 ist Hiddesen offiziell als Luftkurort anerkannt – ein zusätzlicher Beleg für die besondere Wohn- und Aufenthaltsqualität dieser Umgebung.

Für den täglichen Bedarf sorgt eine gewachsene Infrastruktur mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Grundschule, Kindergärten, Apotheke, Ärzten und Handwerksbetrieben direkt vor Ort.

Die Kombination aus gehobener, wertstabiler Wohnlage, naturnaher Umgebung und kurzen Wegen zur Innenstadt macht diesen Standort sowohl für Wohnzwecke als auch für gewerbliche Nutzung gleichermaßen attraktiv.

Objektnummer: 26336037a - 32760 Detmold / Hiddesen – 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: 26336037a - 32760 Detmold / Hiddesen – 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