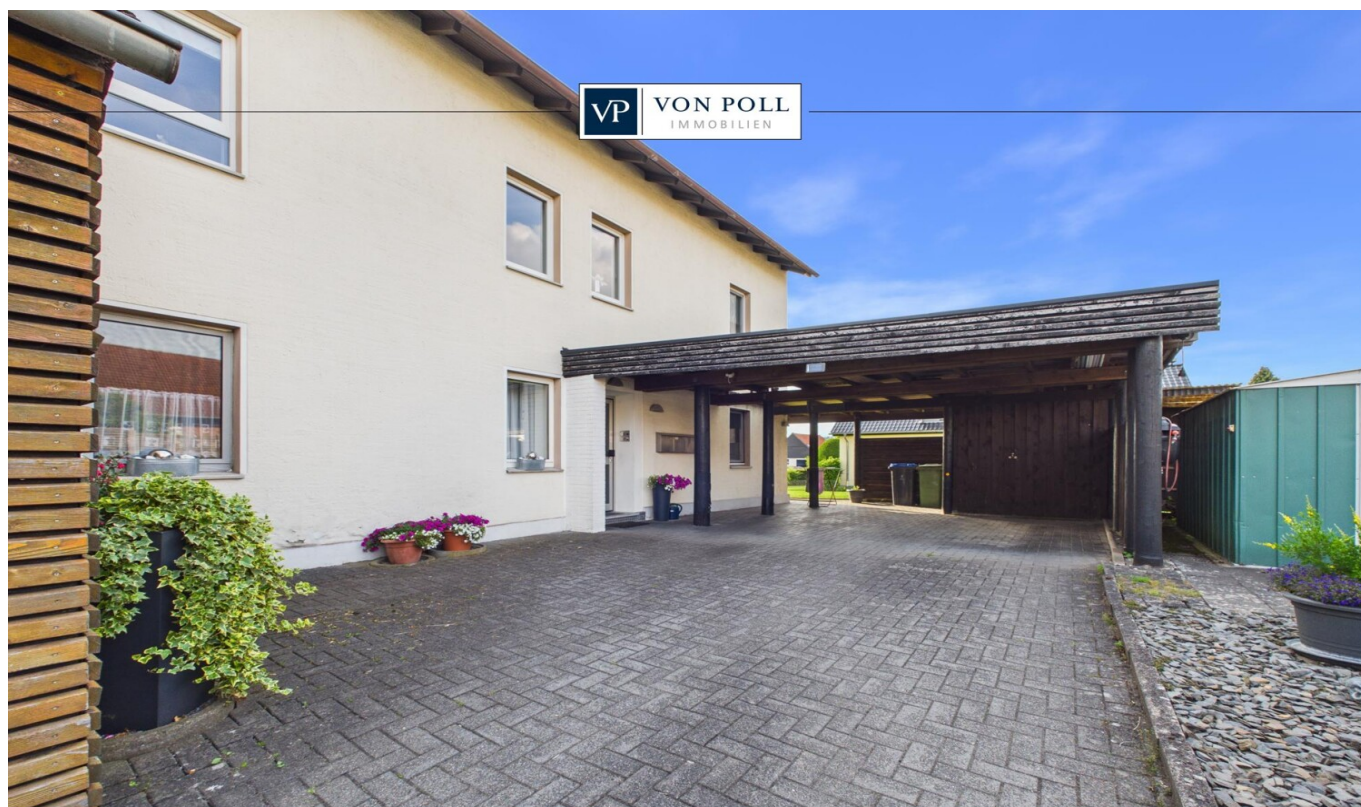


Detmold

WOHNEN*VERMIETEN*INVEST Ein Haus - viele Möglichkeiten!

Codice oggetto: 25336044



PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179 m² • VANI: 11 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 989 m²

Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25336044
Superficie netta	ca. 179 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	11
Bagni	4
Anno di costruzione	1890
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Casa	Casa plurifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 60 m ²
Superficie affittabile	ca. 179 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Sauna, Balcone

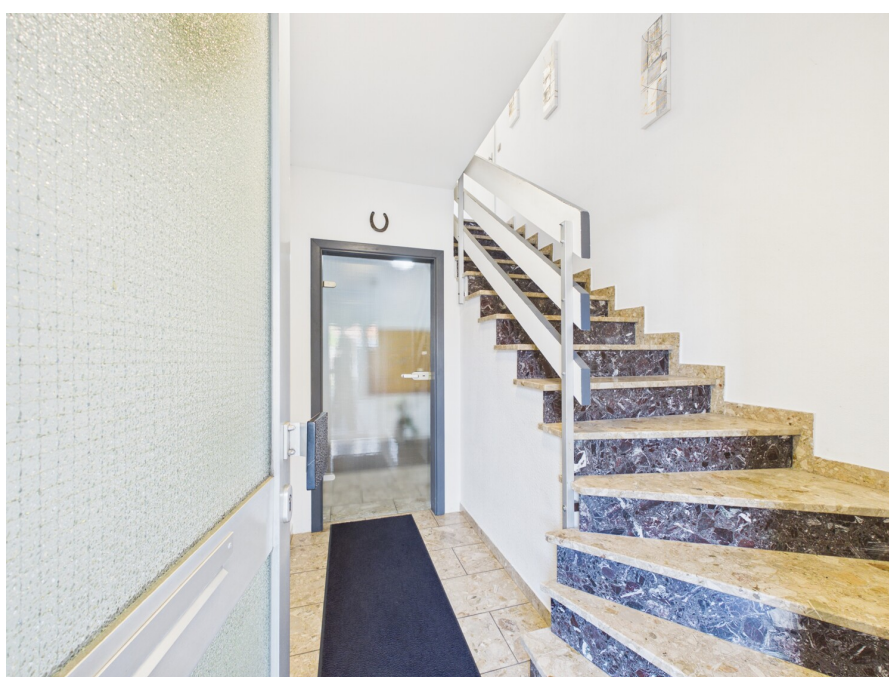
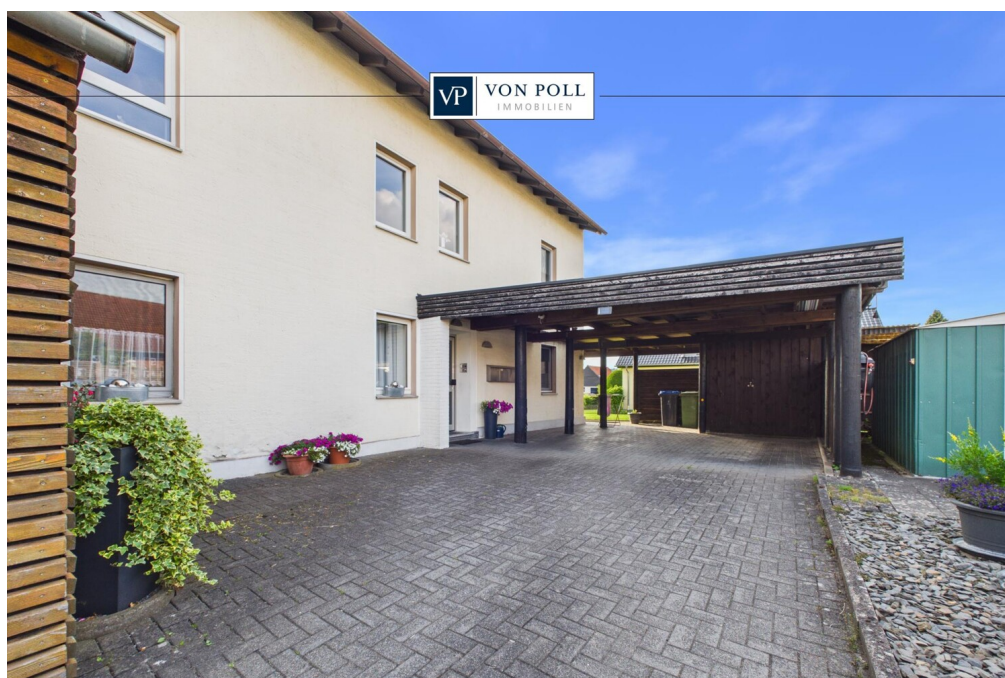
Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Riscaldamento autonomo	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	302.30 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	19.10.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1890

Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



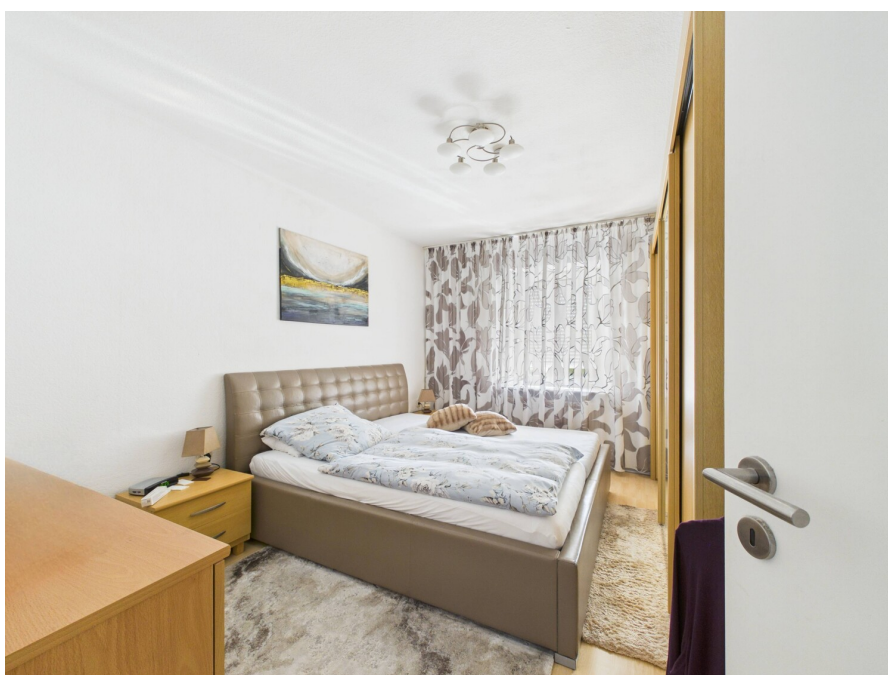
Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



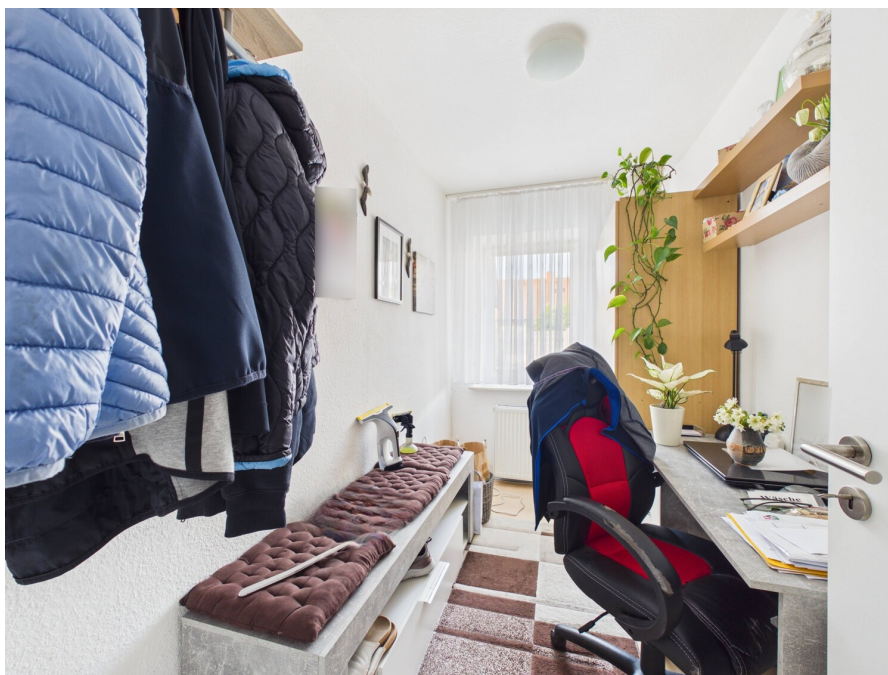
Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



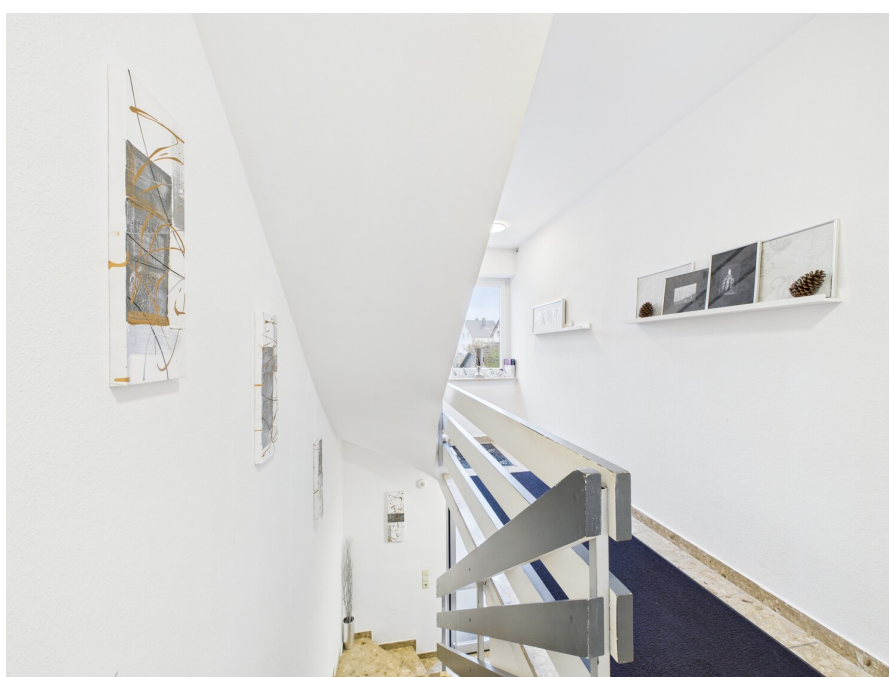
Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



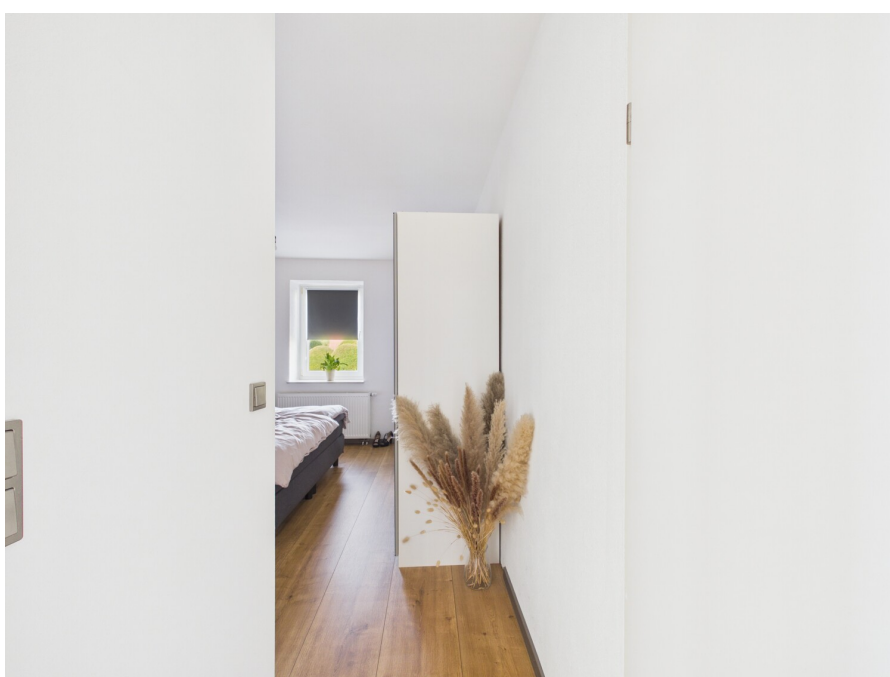
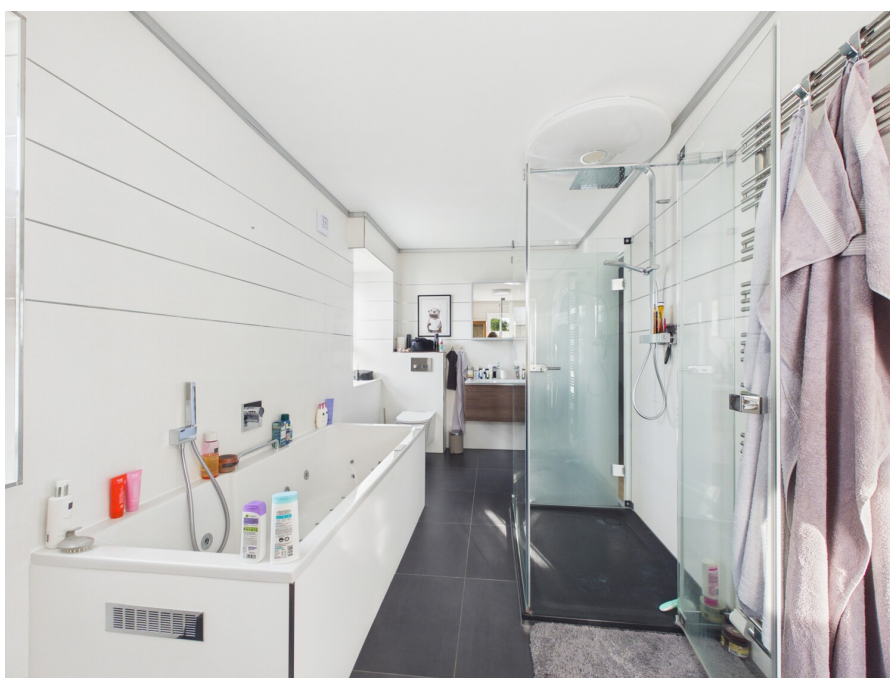
Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



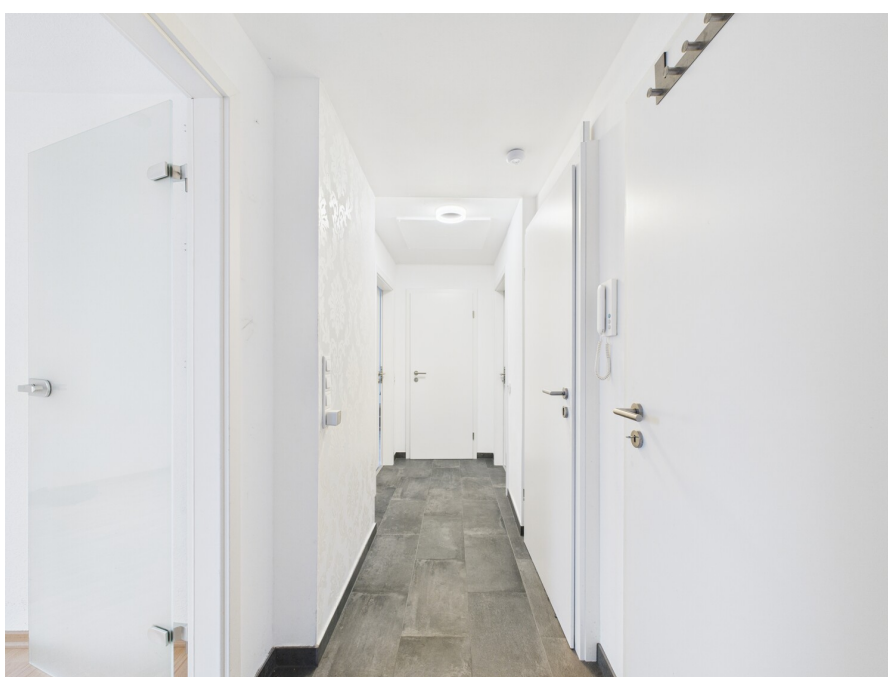
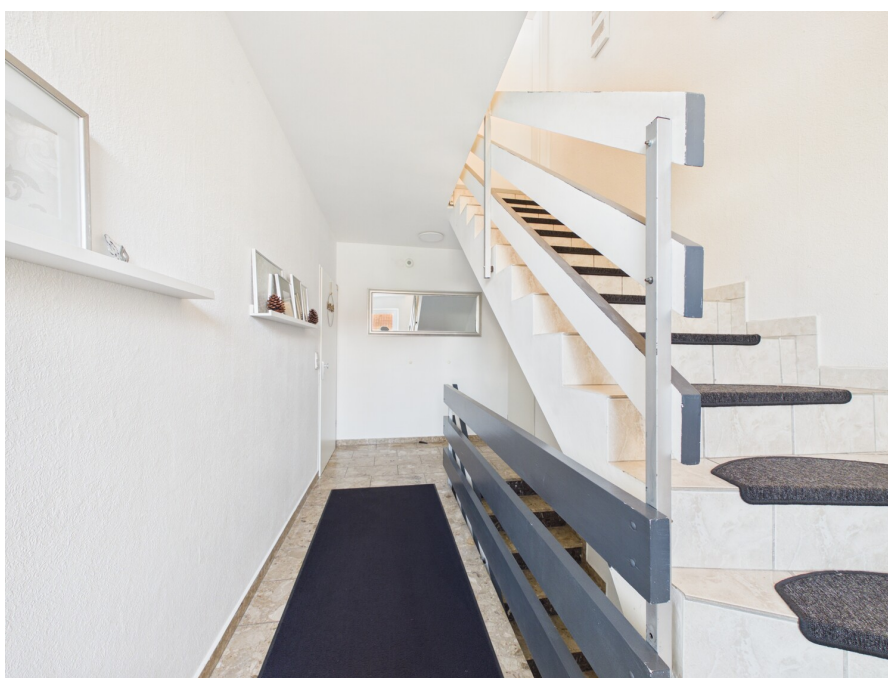
Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



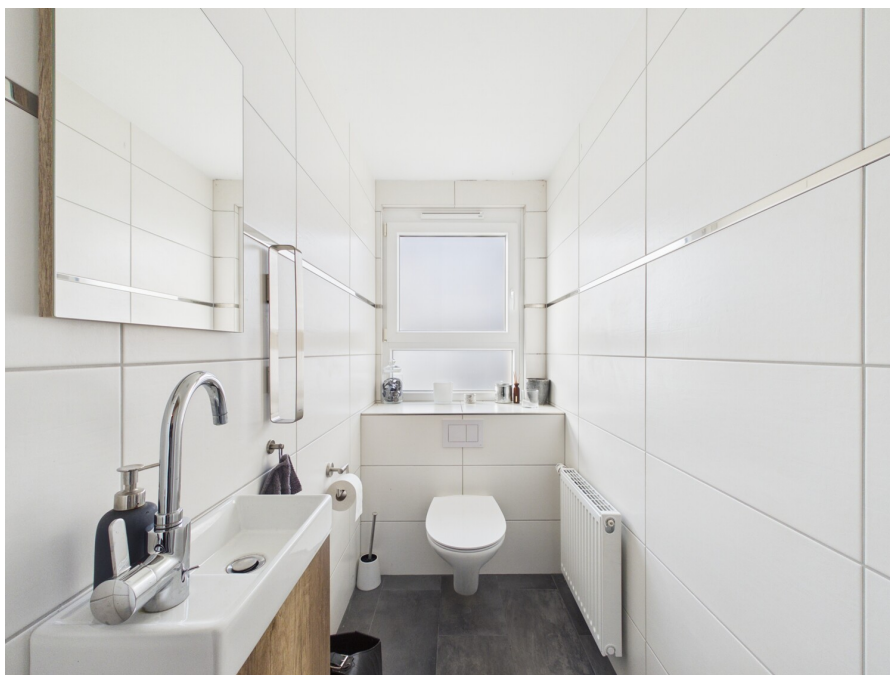
Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

La proprietà



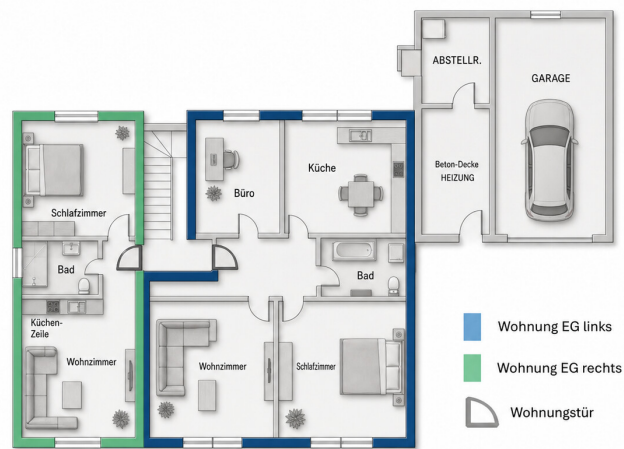
Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

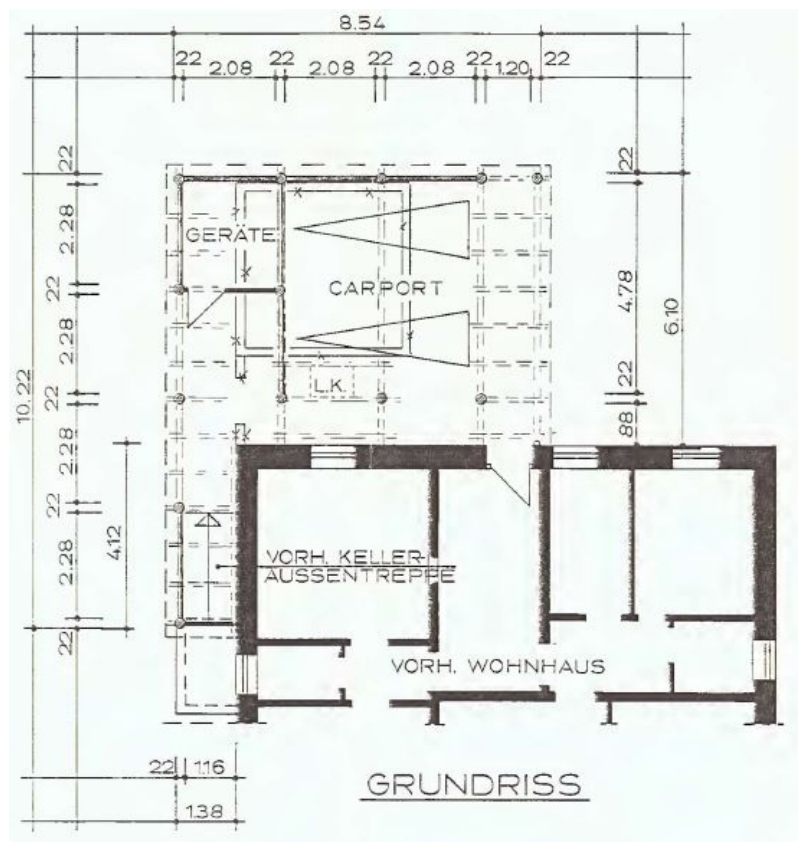
La proprietà



Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

Planimetrie





Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

Una prima impressione

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

Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

Dettagli dei servizi

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)

Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Codice oggetto: 25336044 - 32758 Detmold

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Steven Ord

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

E-Mail: detmold@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com