Detmold / Heidenoldendorf

*Zwei Häuser*eine Lagerhalle*viele Möglichkeiten* Sanierungsprojekt mit großem Potenzial!

Objektnummer: 25336033

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 360.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 160 m² • **ZIMMER:** 11 • **GRUNDSTÜCK:** 1.474 m²

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

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

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25336033
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	360.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 378 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

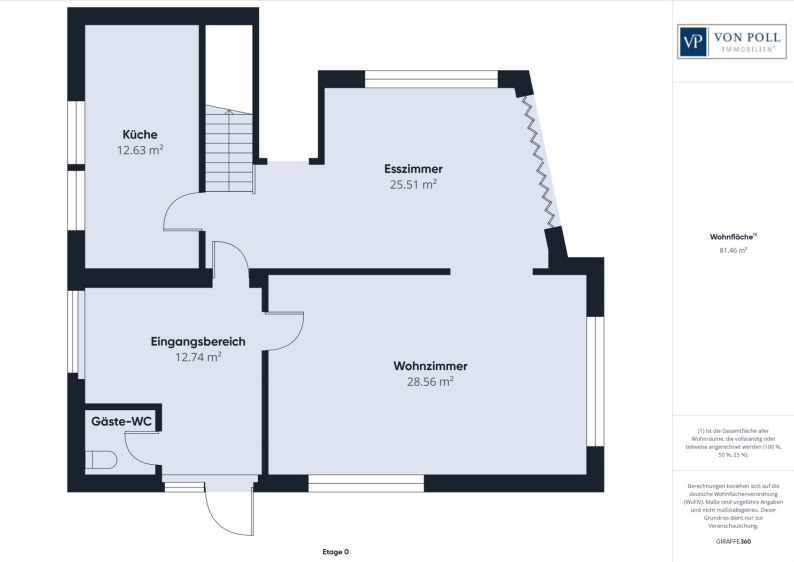
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 05231 - 30 26 70 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

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: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Ein erster Eindruck

Zwei Häuser, eine Halle - viele Möglichkeiten!

Wir bieten Ihnen hier einen zusammenhängenden Gebäudekomplex, bestehend aus einem Wohnhaus, einer Doppelgarage, einem ehemaligen kleinen Bürogebäude, welches derzeit ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wird und einer Lagerhalle.

Dank der wunderschönen Waldrandlage im Detmolder Ortsteil Heidenoldendorf genießen Sie eine ruhige, naturreiche Umgebung und profitieren gleichzeitig von einer sehr guten Infrastruktur.
Im nahen Umkreis befinden sich alle Dinge des täglichen Bedarfs.
Ein Lebensmittelgeschäft ist in ca. 2 Gehminuten erreichbar.

Die Gebäude wurden 1966 errichtet und befinden sich in einem überwiegend sanierungsbedürftigen Zustand, wodurch Sie die volle Gestaltungsfreiheit haben.

Mit einer Wohnfläche von ca. 160 m², verteilt auf zwei Vollgeschosse und insgesamt 5,5 Zimmer sowie ein Bad und zwei Gäste-WCs bietet Ihnen das Wohnhaus ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnwünsche. Nutzen Sie diese Gelegenheit und bringen frische Ideen ein.

Das ehemalige Bürogebäude wurde 2001 Teil-saniert und in zwei kleine Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss unterteilt.
Achtung: Bei den Flächen im ehemaligen Bürogebäude handelt es sich offiziell um Nutzfläche.
Ob eine nachträgliche Genehmigung für die Umnutzung zu Wohnraum möglich ist, kann nur mittels Bauvoranfrage geklärt werden.

Aktuell ist die Dachgeschosswohnung vermietet und erwirtschaftet jährliche netto-Mieteinnahmen von 3.180 €.
Auch die Lagerhalle ist an verschiedene Personen vermietet. Die jährlichen netto-Mieteinnahmen belaufen sich auf 2.016 €.
Somit ergeben sich jährliche netto-Gesamteinnahmen von 5.196 €.

Das 1.474 m² große Grundstück ist von zwei Straßen umgeben, sodass Sie von zwei verscheidenen Straßen eine Zuwegung haben. Bei einem Komplettabriss würden zwei Baugrundstücke entstehen, die nach B-Plan bebaubar wären. Auch ein Teilabriss der

Lagerhalle und des ehemaligen Bürogebäudes ist denkbar, wodurch ein Baugrundstück entstehen würde.

Sie haben Interesse? - Zögern Sie nicht und vereinbaren einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

Ausstattung und Details

Wohnhaus:
Das voll unterkellerte Wohnhaus verfügt im Erdgeschoss über einen großzügigen Eingangsbereich mit viel Platz für Ihre Garderobe, ein Gäste-WC für Ihre Besucher, die Küche sowie einen offenen Wohn-/Essbereich, mit einem Kamin und Zugang zur Süd-Terrasse.
Im Obergeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer, mit eigenem Balkon sowie drei weitere Schlaf-/Kinderzimmer, ein Bad und ein separates WC.
Weitere Informationen:
- Gas-Zentralheizung von 2006
- Rollläden im gesamten Haus
Ehemaliges Bürogebäude:
Die Immobilie ist ebenfalls voll unterkellert und bietet zwei getrennte Einheiten.
Erdgeschoss: drei Zimmer, Küche Bad
Dachgeschoss: zwei Zimmer, Küche Bad
Weitere Informationen:
- Öl-Brennwertheizung - 2022 erneuert
- Den Mietern steht ein kleiner separierter Gartenanteil, mit Terrasse zur Verfügung.
Lagerhalle:
Die Halle ist in zwei Abschnitte unterteilt und zu Lagerzwecken voll vermietet.
Strom und Wasseranschlüsse sind vorhanden. Außerdem gibt es ein WC.
Der Zugang erfolgt entweder über das Garagentor, die seitliche Eingangstür oder über das hinten liegende Tor. Ursprünglich war das ehemalige Bürogebäude mit der Halle verbunden. Eine Wiederherstellung des Zugangs sollte problemlos möglich sein.
Die Hallenhöhe variiert zwischen ca. 3,20 m und 3,69 m.
Sonstige Informationen:
- Am Grundstück liegt Glasfaser, mit einer möglichen Geschwindigkeit von 1 GB. Der Hausanschluss müsste ggf. noch beantragt werden. Aktuell gibt es ein Kupfernetz mit einer Geschwindigkeit von bis zu 250 Mbit.

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

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.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Apotheken, Sportvereine, sowie Banken und eine gute Busverbindung, sind mit dem Auto in weniger als 5 Min. zu erreichen.

Objektnummer: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

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: 25336033 - 32758 Detmold / Heidenoldendorf

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