

Detmold / Hiddesen

# Raumwunder mit großem Potenzial in Hiddesen!

????????? ??????????: 25336016w



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 499.000 EUR • ??????????: ca. 400 m<sup>2</sup> • ?????????: 13.5 • ?????? ????: 1.035 m<sup>2</sup>

???????? ?????????: 25336016w - 32760 Detmold / Hiddesen

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 25336016w - 32760 Detmold / Hiddesen

?? ??? ??????

|                     |                                                       |
|---------------------|-------------------------------------------------------|
| ???????? ?????????? | 25336016w                                             |
| ???????????         | ca. 400 m²                                            |
| ????? ??????        | ?????????????? ?????                                  |
| ?????????           | 13.5                                                  |
| ??????????          | 5                                                     |
| ????? ????????????? | 1904                                                  |
| ????? ????????????? | 3 x ???????????<br>????? ????????????,<br>2 x ??????? |

|                                |                                                                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????                  | 499.000 EUR                                                                           |
| ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????? ?????????????            | 2023                                                                                  |
| ?????????<br>?????????????     | ???????                                                                               |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 213 m²                                                                            |
| ????????????????<br>??????     | ca. 500 m²                                                                            |
| ???????                        | ?????????, ??????????                                                                 |

???????? ??????????: 25336016w - 32760 Detmold / Hiddesen

????????????? ???????????

|                                                     |                             |                                                                               |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>???????????                                              | BEDARF         |
| ????? ????????????                                  | ?????                       | ????????? ???????<br>?????????????                                            | 171.70 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 25.02.2035                  | ?????????????<br>?????????????????<br>?????????????                           | F              |
| ????? ?????????????                                 | ?????                       | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 1906           |

???????? ??: 25336016w - 32760 Detmold / Hiddesen

?? ???????



???????? ??????????: 25336016w - 32760 Detmold / Hiddesen

?? ?????????



??????? ???????: 25336016w - 32760 Detmold / Hiddesen

?? ????????



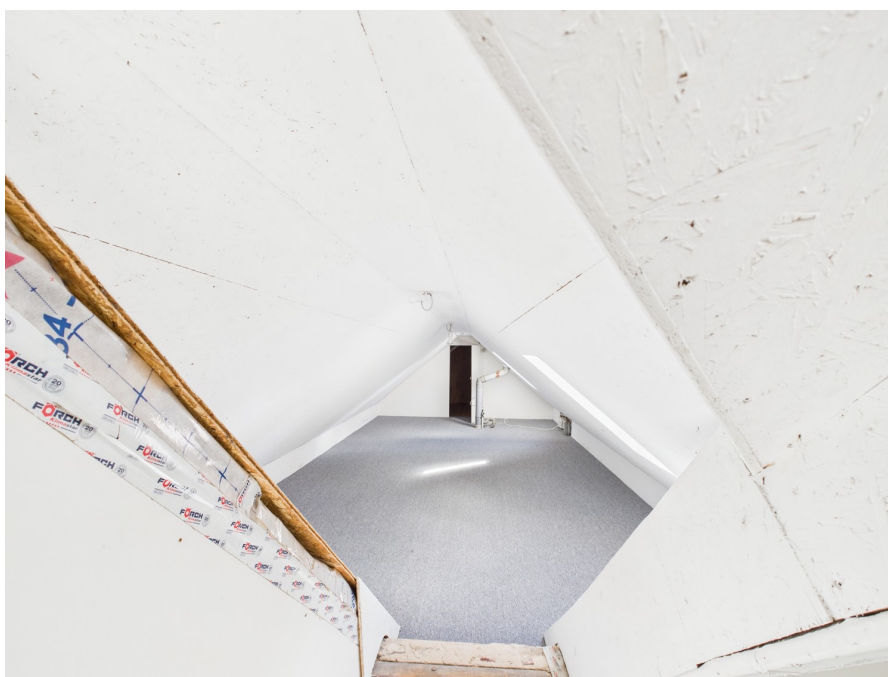
???????? ??: 25336016w - 32760 Detmold / Hiddesen

?? ???????



???????? ???????? : 25336016w - 32760 Detmold / Hiddesen

?? ????????



??????? ?????????: 25336016w - 32760 Detmold / Hiddesen

?? ????????



??????? ?????????: 25336016w - 32760 Detmold / Hiddesen

## ??? ?????? ???????????

Raumwunder in traumhafter Waldrandlage von Detmold-Hiddesen!

In einer der begehrtesten Lagen Detmolds – im beliebten Stadtteil Hiddesen – erwartet Sie dieses außergewöhnliche Wohnhaus im Grünen – mit historischem Flair und vielfältigem Nutzungspotenzial.

Das Haupthaus wurde im Jahr 1904 erbaut und in den Jahren 1974 sowie 1979 um je einen Anbau erweitert. Einige Instandhaltungsmaßnahmen haben bereits stattgefunden, wobei dennoch ein Sanierungsbedarf besteht.

Nutzen Sie die Chance der Gestaltungsfreiheit und bringen Ihre Ideen ein.

Die Immobilie bietet insgesamt fünf Wohneinheiten:

- Wohnung 1 - Souterrain (Sockelgeschoss)
- Wohnung 2 - Erdgeschoss rechts
- Wohnung 3 - Maisonettewohnung, verteilt auf EG/OG links
- Wohnung 4 - Obergeschoss rechts
- Wohnung 5 - Dachgeschoss

Hinweis: Die Flächen im Sockelgeschoss und Dachgeschoss sind derzeit als Nutzfläche deklariert. Eine baurechtliche Nachgenehmigung der zwei Wohnungen wird derzeit mittels Bauantrag geprüft. Bei einem positiven Bescheid beträgt die offizielle Gesamtwohnfläche ca. 400 m².

Alle Wohneinheiten verfügen über einen eigenen Balkon oder eine großzügige Terrasse, was ein freundliches, lichtdurchflutetes Raumgefühl schafft.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Maisonettewohnung, über Erd- und Obergeschoss: Der offene Wohnbereich wird durch einen historischen Kachelofen ergänzt, der vor allem an kalten Tagen wohlige Wärme und ein einzigartiges Wohnambiente bietet.

Eine umlaufende Terrasse mit ca. 77 m² sorgt für besonderes Gestaltungspotenzial. Diese Einheit wird aktuell von der Eigentümerin bewohnt, sodass diese beim Verkauf leer stehen wird und somit unmittelbar neu genutzt werden kann.

Im Sockelgeschoss befindet sich neben üblichen Kellerräumen eine Ausbaufäche von ca. 138 m², die ehemals aus einem Schwimmbad mit angrenzendem Fitnessbereich

bestand. Zum Betrieb des Schwimmbades wurde außerdem ein tieferliegendes Technikgeschoss erbaut. Die Technikräume – mit massiven Wänden – lassen sich heute sogar als Bunker bezeichnen.

Nach einem aufwendigen Umbau des Souterrains wurden hier zwei weitere Einheiten geschaffen – eine davon ist bereits zu Wohnzwecken vermietet, die zweite Einheit bietet ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche und kann individuell als Lager, Hobby- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Auch im Dachgeschoss wurde eine helle, charmante Wohnung mit Loggia ausgebaut, die aktuell zeitweise an Studenten vermietet wird.

Die Immobilie ist über viele Jahre gewachsen, erweitert und modernisiert worden. Sie unterscheidet sich bewusst vom klassischen „Quadratbau“: Die individuelle Architektur, durchdachte Raumaufteilung und historischen Details verleihen dem Objekt seinen ganz besonderen Charme – ideal für Menschen mit einem Faible für das Außergewöhnliche.

Ganz gleich, ob Sie ein attraktives Kapitalanlageobjekt suchen, das Potenzial für Vollvermietung bietet, oder ob Sie ein Konzept für Mehrgenerationenwohnen realisieren möchten – hier ist alles möglich.

Die direkte Waldrandlage macht dieses Objekt sowohl für Mieter als auch für Eigennutzer besonders reizvoll. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur mit Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen, Kindergärten und medizinischer Versorgung.

Fazit:

Einzigartiges Wohnhaus mit Geschichte, Charme und Perspektive – ideal für Investoren, Familien oder Individualisten, die das Besondere suchen.

??????? ?????????: 25336016w - 32760 Detmold / Hiddesen

???????????????? ???? ?????????

Weitere Informationen:

- 2024 Sanierung/Herstellung Souterrainwohnung (Wohnung 1), voll möbliert, mit neuen Fenstern, neuer Haustür, neuer Küchenzeile, neuen Bodenbelägen sowie einem neuen Bad
- 2022- 2024 Sanierung/Herstellung Studio/Arbeiten (Sockelgeschoss/Souterrain), inkl. neuer Fensterfront mit Schiebetürelement, neuer Haustür, Dampfsauna, teilw. neuem Fertigparkett und neuer Raumaufteilung.
- 2024 neue Holztreppe in Maisonettewohnung
- 2023 komplett neue Abdichtung der großen Dachterrasse, der Maisonettewohnung– Suchen Sie sich Ihren Wunsch-Bodenbelag, für den letzten Feinschliff aus!
- Maisonettewohnung, teilw. ausgestattet mit Eichenparkett
- 2019 neue Küche, neues Bad, neuer Bodenbelag + Umbau in Rollstuhlgeeignete Wohnung, in der Erdgeschosswohnung rechts
- neuer Bodenbelag (Fertigparkett) + neues Bad in der Wohnung im Obergeschoss rechts
- das Dach wurde im Jahr 2018 geprüft und soll in einem gepflegten Zustand sein
- 15.000 l Öl-Tank im Garten, mit Anzeige, die den Füllstand zeigt
- Strom ist teilweise getrennt ablesbar (zwei von fünf Wohnungen)
- Wasser kann derzeit nicht getrennt abgelesen werden
- die Heizkörper verfügen über Ablesegeräte (bis auf 2 Stk. in der kleinen Souterrainwohnung)
- das Haus verfügt über fünf Küchen, die zum Angebot gehören
- Sitzecke inkl. Tisch im Wohnzimmer gehört zum Verkauf (Maisonettewohnung)
- weitere Möbel ggf. nach Absprache erhältlich
- Doppelgarage mit elektrischem Tor (ca. 34,85 m<sup>2</sup> Fläche)
- aktuell ist eine Wohnfläche von ca. 316 m<sup>2</sup>, verteilt auf das EG und OG genehmigt
- Glasfaserausbau bis September 2025 geplant - kostenfrei, wenn ein Vertrag bei der Telekom abgeschlossen wird. DSL aktuell nicht verfügbar. Im KG gibt es jedoch einen Internetverteiler.

??????? ?????????: 25336016w - 32760 Detmold / Hiddesen

??? ??? ??? ???????????

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 beeindruckende Wohnhaus liegt im Detmolder Ortsteil Hiddesen. Hier wohnen Sie stadtnah mit hervorragender Infrastruktur wie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Kindergärten und Schulen direkt vor der Haustür.

??????? ?????????: 25336016w - 32760 Detmold / Hiddesen

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

??????? ?????????: 25336016w - 32760 Detmold / Hiddesen

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

E-Mail: [detmold@von-poll.com](mailto:detmold@von-poll.com)

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)