

Detmold / Hiddesen

# Schöne, helle Doppelhaushälfte in Waldrandlage von Hiddesen!

Objektnummer: 24336026



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

**KAUFPREIS: 436.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 127,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 339 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

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

Objektnummer: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24336026
Wohnfläche	ca. 127,59 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	436.500 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 37 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	161.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.09.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1974

Objektnummer: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Die Immobilie



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



Objektnummer: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## 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.: 05231 - 30 26 70 0

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

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

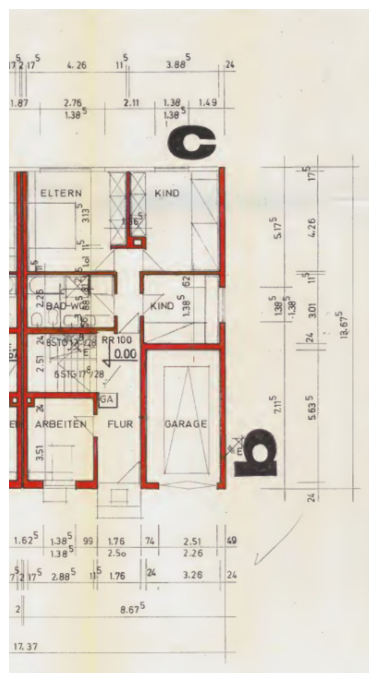
Objektnummer: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

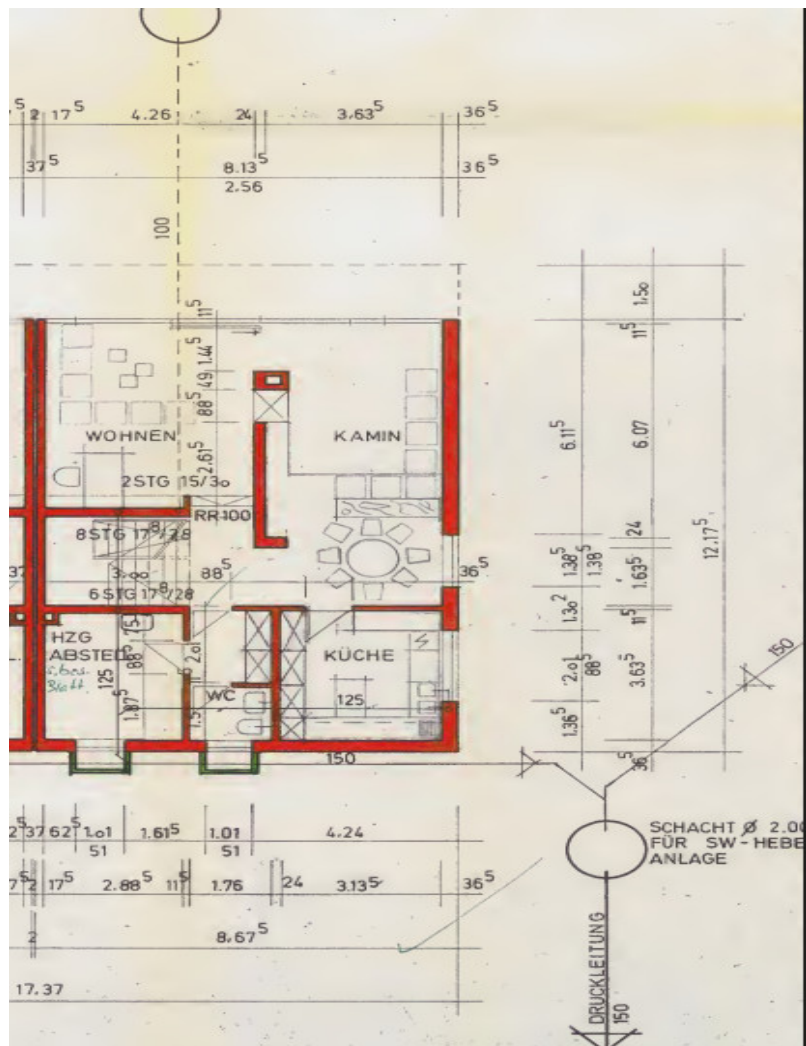
## Die Immobilie





Objektnummer: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## 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: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1972, befindet sich in einer ruhigen und sehr schönen Lage des gefragten Detmolder Ortsteils Hiddesen. Hier genießen Sie eine gute Infrastruktur, die Ihnen im nahen Umkreis alle Dinge des täglichen Bedarfs bietet. Auch der Teutoburger Wald mit vielen Wanderwegen und verschiedenen Gewässern ist fußläufig in ca. 2 Min. erreichbar. Somit haben Sie ein hohes Maß an Lebensqualität und Raum für Erholung sowie Entspannung. Die Immobilie ist sehr gepflegt, bietet eine gehobene Ausstattung und wurde stets instand gehalten. Lichtdurchflutete Räume, kombiniert mit einem cleveren Grundriss, sorgen für ein modernes, freundliches Wohngefühl. Insgesamt stehen Ihnen zwei volle Etagen mit einem großen, offen geschnittenen Wohn-/Essbereich, einer angrenzenden Küche und einem Gäste-WC im Erdgeschoss sowie zwei Kinderzimmern, einem Arbeitszimmer und einem Bad im Obergeschoss zur Verfügung. Die Wohnfläche von ca. 128 m<sup>2</sup> inkludiert das oben aufgeführte Arbeitszimmer nicht als Wohnraum. Dieses hat eine ca. Größe von ca. 9,82 m<sup>2</sup> und wird in der Wohnflächenberechnung von 1972 als Nutzfläche deklariert. Somit ergibt sich eine Gesamtfläche von ca. 137,41 m<sup>2</sup>, die Ihnen zu Wohnzwecken zur Verfügung steht. Auf dem 339 m<sup>2</sup> großen Grundstück, welches voll eingefriedet und sehr gepflegt ist, profitieren Sie von absoluter Privatsphäre, was Ihnen den idealen Rückzugsort bietet. Die Doppelhaushälfte eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare, die Wert auf eine harmonische Wohnatmosphäre legen. Die moderne Ausstattung und die großzügige Wohnfläche bieten ausreichend Platz für Ihre individuelle Gestaltung. Verfügbarkeit nach Absprache!

Objektnummer: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Ausstattung und Details

Sie betreten die Immobilie ebenerdig und landen, durch die Hanglage, direkt im Obergeschoss, also der Schlafetage.

Hier befinden sich zwei Kinderzimmer, ein Schlafzimmer, mit Blick in den Garten, das Arbeitszimmer und ein innenliegendes Bad.

Über eine, mit hellem Marmor versehene, Treppe gelangen Sie ins Erdgeschoss, wo sich der Wohnmittelpunkt, mit Fußbodenheizung und einem wunderschönen Kamin, der gleichzeitig als Raumtrenner fungiert, befindet.

Von hier aus haben Sie einen schönen Blick in den Garten und Zugang zur Terrasse, mit Süd-West-Ausrichtung.

Die angrenzende Küche ist voll ausgestattet und strahlt mit weinroten Fronten.

Ein Gäste-WC für Ihre Besucher rundet das Erdgeschoss ab.

Ergänzende Ausstattungsdetails:

- Rollläden im gesamten Haus
- ein Bad, ausgestattet mit Marmorfliesen, einer Dusche, einer Wanne, einem Doppelwaschtisch, einem WC sowie einem Bidet im OG
- elektrische Markise über der Terrasse
- Abstellraum für Ihre Gartengeräte - über die Terrasse zugänglich
- sehr gepflegte Küche aus dem Jahr 2005 mit hochwertigen Geräten der Marke Neff im EG
- Treppenhaus mit Oberlicht für viel Tageslicht, Marmorboden sowie filigranem Edelstahlgeländer

Die Warmwasserbereitung im oben liegenden Bad erfolgt über einen Durchlauferhitzer.

Die restliche Warmwasserbereitung wird über die Heizungsanlage gewährleistet.

Das Flachdach weist leichte Undichtigkeiten auf und muss somit saniert werden.

Diesen Kostenfaktor haben wir bei der Preisgestaltung bereits berücksichtigt.

Hierzu gibt es ein aktuelles Angebot sowie ein Gutachten.

Insgesamt zeichnet sich die Immobilie durch ihre gepflegte Erscheinung, die ruhige Lage und die funktionale Raumverteilung aus. Interessenten, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause in einer angenehmen Umgebung sind, finden hier eine passende Option.

Zögern Sie nicht und vereinbaren einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem tollen Angebot zu überzeugen!

Objektnummer: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## 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. Diese moderne Doppelhaushälfte liegt im Ortsteil Hiddesen. Hier wohnen Sie stadtnah mit hervorragender Infrastruktur wie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Kindergärten und Schulen direkt vor der Haustür.

Objektnummer: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 161.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. 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 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: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16 Detmold  
E-Mail: [detmold@von-poll.com](mailto:detmold@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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