

Detmold / Hiddesen

# Schöne, helle Doppelhaushälfte in Waldrandlage von Hiddesen!

**CODICE OGGETTO: 24336026**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 436.500 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 127,59 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 339 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

- 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: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24336026
Superficie netta	ca. 127,59 m <sup>2</sup>
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	1972
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	436.500 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 37 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	161.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	23.09.2034	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas		

CODICE OGGETTO: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

VP 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)

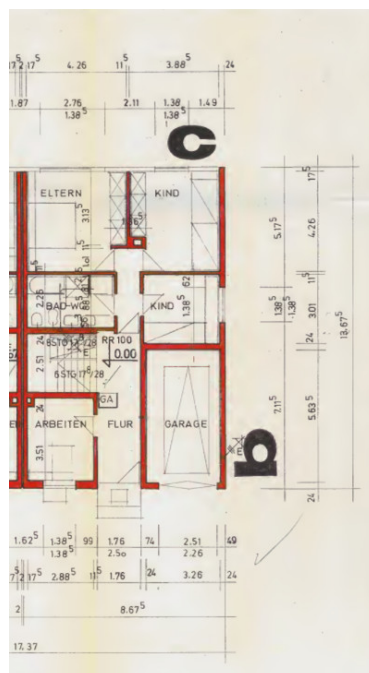
CODICE OGGETTO: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

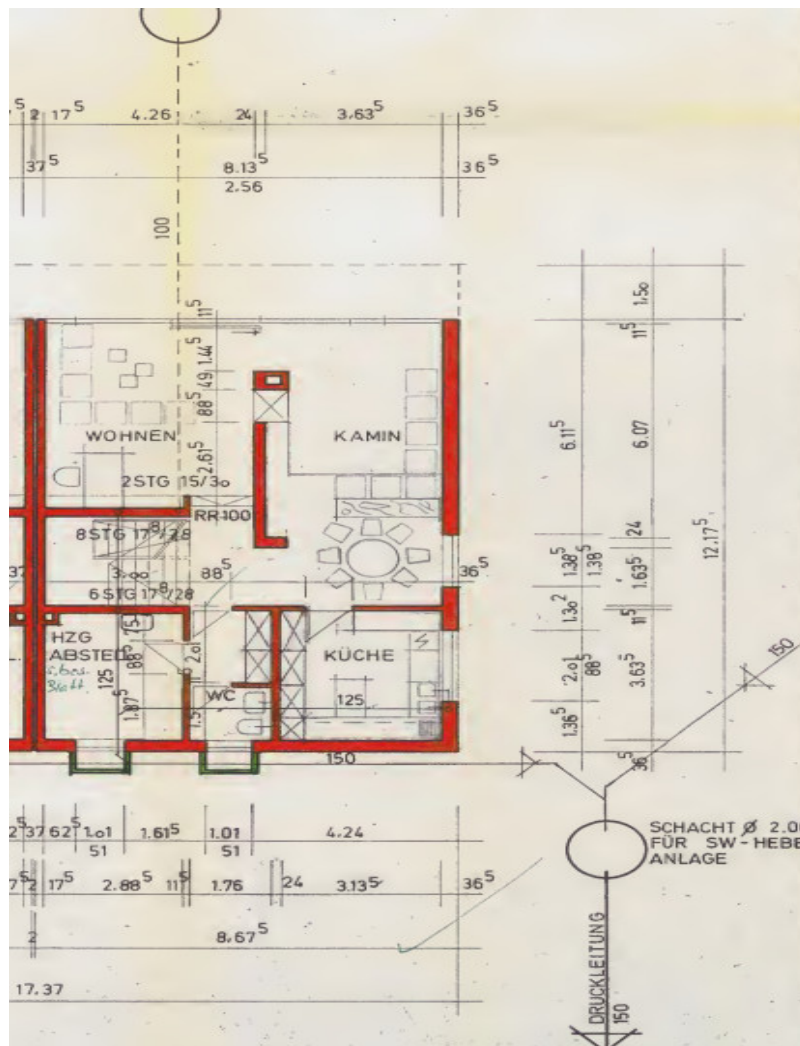
# La proprietà





CODICE OGGETTO: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen**

## Dettagli dei servizi

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!

**CODICE OGGETTO: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen**

## 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. 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.

**CODICE OGGETTO: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen**

## Ulteriori informazioni

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.

CODICE OGGETTO: 24336026 - 32760 Detmold / Hiddesen

## Partner di contatto

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

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)