

Detmold / Diestelbruch

## Ein Haus, zwei Möglichkeiten – Wohnen & Vermieten clever kombiniert

????????? ??????????: 25336002d

NEUER PREIS



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

???? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 178 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 944 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25336002d - 32760 Detmold / Diestelbruch

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ?????????????????
- ☐ ????????????????? ?????????????????

??????? ???????: 25336002d - 32760 Detmold / Diestelbruch

?? ??? ??????

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| ??????? ????????   | 25336002d         |
| ??????????         | ca. 178 m²        |
| ????????           | 8                 |
| ?????????? ???     | 4                 |
| ????????           |                   |
| ????????           | 3                 |
| ???? ???????????   | 1976              |
| ????? ???????????? | 2 x ????????? ??? |
|                    | ????????????, 1 x |
|                    | ??????            |

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| ????? ???????        | 349.000 EUR           |
| ?????                | ???????????           |
|                      | ???????????????       |
| ???????????          | Käuferprovision       |
|                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
|                      | MwSt.) des            |
|                      | beurkundeten          |
|                      | Kaufpreises           |
| ????????             | ???????               |
| ?????????????        |                       |
| ???????????????????? | ca. 48 m²             |
| ??????               |                       |
| ???????              | ????????, WC          |
|                      | ????????????, ?????,  |
|                      | ?????, ?????????      |

???????? ?????????: 25336002d - 32760 Detmold / Diestelbruch

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

|                                                     |                       |                                                                            |                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????? ?????????? | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF         |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????????? ???????<br>??????????                                            | 250.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 16.02.2035            | ????????????<br>??????????????<br>??????????                               | H              |
| ????? ???????????                                   | ?????                 | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 1991           |

???????? ?????????: 25336002d - 32760 Detmold / Diestelbruch

?? ?????????



??????? ???????: 25336002d - 32760 Detmold / Diestelbruch

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem Experten,  
wenn es um die Vermittlung  
Ihrer Immobilie geht.

Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

T.: 05222 - 93 86 190

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

??????? ???????: 25336002d - 32760 Detmold / Diestelbruch

?? ????????



??????? ???????: 25336002d - 32760 Detmold / Diestelbruch

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

??????? ???????: 25336002d - 32760 Detmold / Diestelbruch

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

Dieses großzügige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1976 besticht durch seine durchdachte Bauweise, eine solide Ausstattung und eine separate Einliegerwohnung. Das Objekt eignet sich ideal für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder als Kombination aus Wohnen und Vermietung. Mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 226 m² und einer Grundstücksgröße von 944 m², bietet diese Immobilie alles, was Sie benötigen. Das Haus erstreckt sich über zwei Ebenen plus Unterkellerung und bietet insgesamt acht Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die Raumaufteilung ist funktional gestaltet, wobei das Erdgeschoss den Mittelpunkt des Wohnens bildet. Hier befindet sich ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Echtholzbalken aus heller Eiche, das durch die Fußbodenheizung und Kamin angenehm temperiert wird. Die Küche und das Badezimmer, sowie drei weitere Zimmer, und das Gäste-WC komplettieren diese Etage. Die großzügige Terrasse lädt zum Aufenthalt im Freien ein. Die Fenster im Haus bestehen aus Kunststoff-Doppelverglasung (2006) und wurden bis auf die Loggia-Fenster und Terrassenschiebetür sukzessive erneuert. Im Erdgeschoss und in der Einliegerwohnung sind elektrische Rollläden vorhanden. Die Haustür, aus Aluminium mit Sicherheitsglas, stammt aus dem Baujahr. Das Obergeschoss umfasst 3 Zimmer und ein weiteres kleines Badezimmer. Die Zentralheizung wird durch einen Kamin mit wasserführendem Einsatz unterstützt, der an die Zentralheizung angeschlossen ist und eine Umluftanlage mit Außenluft zur besseren Wärmeausnutzung besitzt. Ein weiteres Highlight ist der große Balkon, von dem aus Sie einen Blick in den Garten genießen können. Der weitläufige Garten lädt zum Verweilen ein und bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 50 m² ist derzeit vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 350 €. Sie bietet sich als zusätzliche Einnahmequelle oder zur Nutzung für Familienangehörige an. In der Immobilie sind noch die originalen Innentüren mit Stahlzargen und Holzblättern sowie eine Treppe mit Stahlgestell und Holzstufen verbaut. Die Böden im Erdgeschoss sind überwiegend gefliest, während in den Kinderzimmern Laminat verlegt ist. Für Fahrzeuge stehen Ihnen eine Garage sowie zwei Carports zur Verfügung. Der Keller bietet zusätzlichen Stauraum und Nutzfläche. Dank der Ausstattung und der durchdachten Raumaufteilung bietet dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung komfortablen Wohnraum für eine Familie mit Anspruch an Funktionalität und Platz. Es eignet sich hervorragend für Interessenten, die eine gepflegte Immobilie in einer ruhigen und grünen Umgebung suchen. Eine Besichtigung ist nach Absprache möglich.

??????? ?????????: 25336002d - 32760 Detmold / Diestelbruch

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

- Fenster Kunststoff-Doppelverglasung (2006)
- Kamin
- Ölheizung (1993)
- Gartenhaus
- Modernisiertes Badezimmer (Renovierung vor 10 Jahren)

??????? ???????: 25336002d - 32760 Detmold / Diestelbruch

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

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 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung liegt im schönen Ortsteil Diestelbruch. Hier wohnen Sie ruhig und mit hervorragenden Einkaufsmöglichkeiten und einer Grundschule direkt vor der Haustür.

??????? ?????????: 25336002d - 32760 Detmold / Diestelbruch

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 250.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist H.

??????? ???????: 25336002d - 32760 Detmold / Diestelbruch

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

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

Steven Ord

---

Paulinenstraße 16, 32756 Detmold

Tel.: +49 5231 - 30 26 70 0

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)