



OBJEKT 134299348

Energetisch saniertes Wohn- & Geschäftshaus

32756 DETMOLD

© FLOWFACT GmbH

Anding Immobilien GbR

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold
Tel.: 017661504768
info@anding-immobilien.de | www.anding-immobilien.de

EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	1951
Zimmer:	9
Wohnfläche:	ca. 291,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 811 m ²
Sonstige Fläche:	ca. 512 m ²
Denkmalschutzobjekt:	Nein
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Heizungsart:	Fernwärme
Etagenzahl:	3
Letzte Modernisierung:	2013-2016
Zustand:	Modernisiert
Alt-/Neubau:	Altbau
Keller:	Ja
Stellplatzanzahl:	11
Stellplatztyp:	Außenstellplatz
Befuerung/Energieträger:	Fernwärme
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Energieeffizienzklasse:	A
Energiekennwert:	45,1 kWh/(m ² *a)
Energiertyp:	KFW 40
Jahresnettomiete:	50.640,00 €

KAUFPREIS

1.000.000,00 €

KÄUFERPROVISION

5,95 inkl. gesetzlicher MwSt. inkl. gesetzlicher MwSt.

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 5,95 inkl. gesetzlicher MwSt. inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Ulrike Anding
Büroleitung
info@anding-immobilien.de

OBJEKTDESCHEIBUNG

Zum Verkauf steht ein voll unterkellertes Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, Lagerhalle und 11 Stellplätzen, in Bahnhofsnähe im Zentrum von Detmold. Das Objekt wurde ca. 1951 in robuster Massivbauweise erbaut. Es hat eine Wohnfläche von ca. 291 m², eine Büro/Gewerbefläche von 512 und eine Grundstücksfläche von 811 m².

Das gesamte Gebäude wurde 2013-2016 umgebaut, grundsaniert und energetisch saniert. Dabei wurde das energetische Niveau eines KfW-Effizienzhauses 40 realisiert. Es wurde rundum gut wärmegeklämt und erhielt neue Fenster mit Dreifachverglasung sowie neue Außentüren. Die südseitigen Büro- und Wohnraumfenster haben Holz-Alu-Rahmen und Sonnenschutzjalousien. Auch die Haustechnik wurde im ganzen Haus 2013-14 komplett erneuert (Wasser, Abwasser, Elektrik, Heizung, Fernwärmehanschluss, Lüftungsanlagen mit 85 %iger Wärmerückgewinnung und zentrale Wasserentkalkung)

Auf dem Dach ist eine PV-Anlage mit 9 Modulen (2,2 kW), die von der Gewerbeeinheit im EG genutzt wird.

Für E-Fahrräder und E-Autos sind Ladeanschlüsse installiert. Von den 11 Stellplätzen sind 9 außen und 2 unter dem Carport.

Die Wohn- und Geschäftseinheiten sind in 5 Miteigentumsanteile aufgeteilt.

Aufteilung:

EG Gewerbeeinheit - Bürofläche ca. 74 m², Werkstatt ca. 129 m², Lager 129 m² - überdachte Laderampe

1. OG Vorderhaus - 3- Zi.- Wohnung mit Gäste-WC und Abstellraum ca. 98 m², zugehörig ein Keller und Stellplatz

1. OG Vorderhaus - 3- Zi.- Wohnung mit Gäste-WC und Abstellraum ca. 98 m², zugehörig ein Keller und Stellplatz

1. OG Hinterhaus - Kunstmaler-Atelier mit Sanitär- und Abstellraum 180 m², mit separatem Außenzugang

2. OG des Hinterhauses - Penthouse- Wohnung ca. 98 m², mit Dachterrasse,

Der Keller im Hinterhaus ist als Lagerraum vermietet

Im Keller des Vorderhauses befinden sich die Mieterkeller, die Hausanschlüsse und Fernwärmestation.

Alle Wohn- und Geschäftseinheiten sind vermietet.

Die Nettokaltmiete beträgt mtl. 4.220 €, jähr. 50.640 €

LAGE

Die Immobilie befindet sich in einer Mischlage in der charmanten Stadt Detmold. Der Stadtteil, in dem die Immobilie liegt, ist geprägt von einer entspannten Atmosphäre und einer guten Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Geschäfte, Restaurants und öffentliche Verkehrsmittel, die für eine gute Erreichbarkeit sorgen. Auch Schulen, Kindergärten und Grünflächen sind in der Umgebung vorhanden, was den Stadtteil besonders familienfreundlich macht.

Detmold selbst ist eine lebendige Stadt mit einer interessanten Geschichte und einer Vielzahl von kulturellen Sehenswürdigkeiten. Das Schloss Detmold, das LWL-Freilichtmuseum und der Hermannsdenkmal sind nur einige Beispiele für die zahlreichen Attraktionen, die die Stadt zu bieten hat. Zudem gibt es ein breites Angebot an Freizeitaktivitäten, Einkaufsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen, die für Abwechslung und Unterhaltung sorgen.

Die Region, in der sich die Immobilie befindet, ist bekannt für ihre natürliche Schönheit und ihre vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Das Teutoburger Wald mit seinen Wander- und Radwegen lädt zu Outdoor-Aktivitäten ein und die zahlreichen Schlösser und Burgen der Umgebung bieten kulturelle Ausflugsziele. Zudem befinden sich verschiedene Thermalbäder und Wellness-Oasen in der Nähe, die zur Entspannung und Erholung einladen. Insgesamt bietet die Region eine hohe Lebensqualität und eine gute Balance zwischen Natur und Stadtleben.

AUSSTATTUNG

- PV Anlage (2,2 kW)- 80 % solare Eigenerzeugung für das EG-Büro
- Heizung auf Fernwärme umgestellt
- Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- zentrale Wasserentkalkung
- Leitungen erneuert
- Kellerdecke unterseitig gedämmt
- Außenwände - Außendämmung und z.T. Hohlraumdämmung
- Dachdämmung
- Fenster Dreifachverglasung
- Südseite Fenster Holz-Alu-Rahmen und Sonnenschutzjalousien
- Dachboden-Holzbalkendeckendämmung
- Haus- u. Werkstatttüren Alu mit 2-fach Wärmeschutzglas
- Gewerberaum Neonlampen EVG, Präsenzmelder oder Tageslicht abhängige Dimmung
- Überdachte Ladehoffläche mit Rampe
- Lagerkeller im Hinterhaus separater Außenzugang

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung, soweit diese nicht auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Unser Angebot erfolgt gemäß uns von dem Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber auch bei

eigenen Fehlern mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

SONSTIGES

Für das Gebäude liegen zwei Energiebedarfsausweise vor:

Vorderhaus: Endenergiebedarf- 45,1 kWh/m²*a, H'T-Wert 0,17 W/m²K, PE-Bedarf 14,4 kWh/m²*a.

Energieeffizienzklasse A

Hinterhaus: Endenergiebedarf- 73,5 kWh/m²*a, H'T-Wert 0,21 W/m²K, PE-Bedarf 12,8 kWh/m²*a"

Energieeffizienzklasse B



Ansicht hinterm Haus



Luftbild



EG-Büro



EG Kaffeeküche



EG WC



EG Lager-Werkstatt



OG-VH-Flur



34-1.OG-VH-Zimmer 1



1.OG-VH-Zimmer 2



OG-VH-Küche heute



1.OG-VH-Zimmer 3



OG-VH-Duschbad-2



1.OG-VH-Duschbad-1



OG-VH-Gäste-WC



1.OG-Atelier Rohbau



1.OG-Atelier bezogen