

Exposé

Dachgeschosswohnung in Detmold

Provisionsfrei: Renovierte 2-Zimmer ETW in Toplage von Detmold-Hiddesen



Objekt-Nr. OM-441415

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **149.000 €**

Ansprechpartner:
Louis Möller

32760 Detmold
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	48,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Strom	Garagen	1
Hausgeld mtl.	148 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Massivbauweise aus dem Jahr 1982. Das Gebäude umfasst insgesamt sechs Wohneinheiten und erstreckt sich über zwei Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss, was eine angenehme, überschaubare Wohnstruktur gewährleistet. Sowohl das Gebäude selbst als auch die dazugehörigen Außenanlagen präsentieren sich in einem gepflegten Zustand. Die Eigentümergemeinschaft legt Wert auf den Erhalt der Immobilie. Aktuell sind keine Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum geplant. Eine professionelle Hausverwaltung sorgt für eine zuverlässige Organisation und Instandhaltung der beiden zur WEG gehörenden Mehrfamilienhäuser.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und erzielt jährliche Nettokaltmieteinnahmen in Höhe von 6.840 €, inklusive der Garage sowie der vorhandenen Einbauküche. Das monatliche Hausgeld beträgt 148 € und beinhaltet bereits die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage.

Folgende Renovierungsmaßnahmen wurden kürzlich durchgeführt:

- neuer Bodenbelag (Vinyl) in Holzoptik und Fußleisten in weiß
- neue Zargen und Türen in weiß
- Wände neu verspachtelt und weiß gestrichen
- Decken erneuert: Rigipsplatten angebracht, verspachtelt und weiß gestrichen
- Bad entkernt: Leitungen erneuert, verputzt und gefliest, Einbau neuer Badelemente
- Einbau einer neuen Küchenzeile inkl. Elektrogeräte
- Überprüfung der Elektrofußbodenheizung durch Fachfirma
- Wartung der Fenster und Austausch der Griffe
- Austausch Steckdosen und Schalter
- Kellerraum weiß gestrichen

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 48 m², verteilt auf zwei Zimmer, ein Bad, eine Küche und einen Abstellraum. Der Grundriss ist praktisch gestaltet und ermöglicht eine effiziente Nutzung der Wohnfläche. Die nach Süden gerichteten Fenster sorgen für helle, freundliche Räume, während die Loggia eine angenehme Westausrichtung bietet. Zur Wohnung gehört ein abschließbarer Kellerraum mit ca. 5 m², der zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Waschkeller sowie weitere Nebenflächen zur Verfügung. Eine Garage ist ebenfalls Bestandteil des Angebots. Die Beheizung erfolgt über eine Elektro-Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige und angenehme Wärme sorgt. Ein Energieverbrauchsausweis liegt vor, die Immobilie ist in die Energieeffizienzklasse C eingestuft.

Die Eigentümerstruktur im Haus ist ausgewogen und besteht sowohl aus Eigennutzern als auch aus Mietparteien. Insgesamt zeichnet sich die Immobilie durch eine ruhige und angenehme Hausgemeinschaft aus.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Das Objekt befindet sich in attraktiver und begehrter Wohnlage im Detmolder Ortsteil Hiddesen. Der Stadtteil zählt zu den beliebtesten Wohngebieten von Detmold und überzeugt durch seine naturnahe Umgebung sowie eine hohe Lebensqualität.

Am Rande des Teutoburger Waldes gelegen bietet Hiddesen einen idealen Mix aus ruhigem Wohnen und guter Anbindung an die Innenstadt. Die unmittelbare Nähe zum bekannten Hermannsdenkmal sowie zu weitläufigen Wald- und Wandergebieten macht die Lage besonders attraktiv. Der Ortsteil Hiddesen verfügt über eine gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés, Ärzte sowie Apotheken sind im Ort vorhanden und in wenigen Minuten erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung. Die Detmolder Innenstadt ist in kurzer Zeit mit dem Auto, dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Eine gute Verkehrsanbindung sorgt außerdem für eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Regionen.

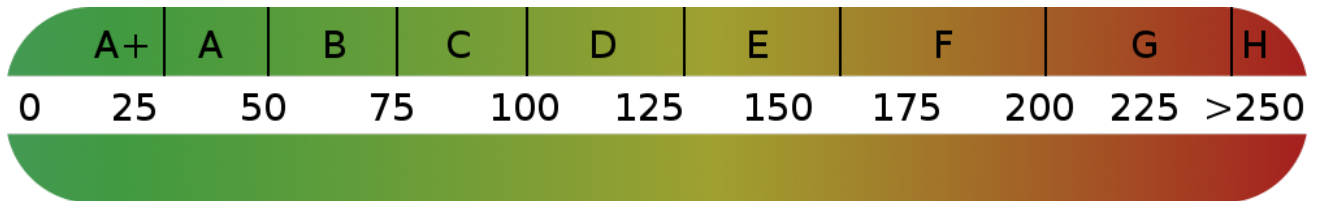
Die Kombination aus naturnaher Lage, gewachsener Nachbarschaft und gleichzeitig guter Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

