

Detmold / Berlebeck

# Sanierte Villa mit großem Garten für 3 Parteien

Objektnummer: 23336030



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

WOHNFLÄCHE: ca. 277 m<sup>2</sup> • GRUNDSTÜCK: 1.221 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23336030 - 32760 Detmold / Berlebeck

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

Objektnummer: 23336030 - 32760 Detmold / Berlebeck

## Auf einen Blick

Objektnummer	23336030
Wohnfläche	ca. 277 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Baujahr	1912
Stellplatz	5 x Freiplatz

Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23336030 - 32760 Detmold / Berlebeck

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 23336030 - 32760 Detmold / Berlebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336030 - 32760 Detmold / Berlebeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 23336030 - 32760 Detmold / Berlebeck

## Ein erster Eindruck

Wie im Urlaub wirkt diese wunderschöne, komplett sanierte Villa im Detmolder Ortsteil Berlebeck. Mit außergewöhnlich viel Liebe zum Detail und jahrelanger Arbeit haben die Eigentümer diese einzigartige Villa saniert und modernisiert. Hier trifft "altes" Fachwerk auf modernes Wohnen, Großzügigkeit auf Gemütlichkeit und Gartenlandschaft auf Urlaubsgefühle. Drei separate Wohnungen verteilen sich über die insgesamt ca. 277 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Etagen. Den Preis, Besichtigungstermine und weitere Informationen erhalten Sie unter 0151-532 555 55 Die Erdgeschoßwohnung lässt Ihr Herz bereits beim Betreten höher schlagen. Die hohen Decken und der Ofen empfängt die Besucher dieser gemütlichen und ausgesprochen lichtdurchfluteten Wohnung. Von hier aus gelangen Sie in den Wohnbereich mit Zugang zu der kleinen Terrasse und dem hier angrenzenden Garten. Und der ist ein absoluter Traum! Verschiedene Sitzgelegenheiten vermitteln den Eindruck von Größe, die separate Terrasse direkt am Flüsschen lädt zu gelungener Abkühlung an heißen Tagen ein. Kühlen Sie Ihr Getränk im Fluss, während Sie die Füße vom kleinen Steg aus in die Becke baumeln lassen. Urlaubsgefühl pur! Wieder im Wohnzimmer gelangen Sie von hier über ein paar kleine Stufen in die Küche. Hier haben Sie nicht nur ausreichend Platz für tolle Kochabende und Zugang zum Garten, sondern auch Blick auf den einzigartigen Bruchstein der Villa. Direkt über der Küche finden Sie das Esszimmer - über eine offene Treppe gelange Sie in diesen gemütlichen Bereich. Genießen Sie hier schöne Stunden mit Ihren Liebsten und lassen Sie sich von der ungewöhnlichen und beeindruckenden Raumaufteilung faszinieren. Angrenzend an das Esszimmer finden Sie das Gäste WC mit Dusche, ebenso den Zugang zu einem der Dachböden, die die Eigentümerin liebevoll ausgebaut hat. Derzeit wird dieser Bereich als Büro genutzt. Ebenfalls vom Flur aus erreichen Sie eines der großen Schlafzimmer. Auch hier besticht die hohe Decke und das besondere Flair einer alten Villa. Alle Böden sind komplett hochwertig saniert und lassen die gesamte Immobilie warm und modern erscheinen. Ein weiteres Schlafzimmer ist durch ein Durchgangszimmer zu erreichen. Da es zusätzlich eine separate Ankleide gibt, nutzt die Eigentümerin dieses Zimmer zum abschalten und saunieren - perfekt, um dem Alltag ein paar Stunden zu entkommen! Und nach der Infrarotsauna? Ab in das schön sanierte Badezimmer mit Dusche und Badewanne, hellen Farben und großen Fenstern und hohen Decken. Ein toller Ort, um ausgiebig zu verweilen! Über das komplett sanierte Treppenhaus gelangen Sie in die erste Etage. Das aufwändig gestaltete Treppengeländer ist ein hübscher Blickfang und passt toll zu den Stufen aus Holz. Absolut hochwertig hat die Eigentümerin das Treppenhaus zu einem Blickfang werden lassen, bei dem Sie die Treppen sicherlich nicht einfach nur schnell hoch gehen wollen. Die lichtdurchflutete Wohnung im ersten OG ist ebenfalls komplett saniert. Das neue Bad mit ebenerdiger Dusche und hellen, modernen

Fliesen wird Sie ebenso überzeugen wie die praktische und schöne Raumaufteilung. Das Schlafzimmer verbirgt sich hier hinter einer alten, aber perfekt aufgearbeiteten Doppelschiebetür. Hier ist ausreichend Platz für Ihr Bett und einen großen Schrank. Die Küche grenzt direkt an den Flur- und Essbereich. Das großzügige Wohnzimmer besticht besonders durch die Helligkeit - die großen Fenster des Erkers lassen den Raum besonders wirken und lädt zu erholsamen Stunden ein. Ein besonderes Highlight ist der fast 30 m<sup>2</sup> große Balkon. Hier haben Sie eine wunderschöne Aussicht ins Grüne und viel Platz für all Ihre Outdoormöbel. Im Dachgeschoss der Villa werden Sie ein weiteres Mal überrascht sein. Die ebenfalls komplett sanierte Wohnung entspricht allen Ansprüchen an das zeitgemäße und behagliche Wohnen. Auch hier wurde das Badezimmer komplett erneuert, die ebenerdige Dusche und die hellen Fliesen lassen das Bad zu einer kleinen Wellness Oase werden. Im Wohnzimmer des DG ist es behaglich und top ausgestattet - wie in der gesamten Villa finden Sie hier neues Parkett und frisch sanierte Wände. Der ausgebaute Spitzboden dient derzeit als Schlafzimmer - selbst an heißen Tagen ist die Temperatur dort angenehm, eine gute Dachdämmung und neue Dachfenster machen es möglich. Die halboffene Küche grenzt wie im OG an ein Esszimmer. Ebenso finden Sie in dieser Wohnung ein weiteres Zimmer, das derzeit als Büro genutzt wird. Der Balkon bietet Ihnen eine wunderschöne Aussicht in die umliegenden Wälder. Ausgesprochen ruhig dürfen Sie hier unvergessliche Stunden erleben. Die Villa ist voll unterkellert und verfügt über 5 Parkplätze. Der große Garten bietet Ihnen weiteren Platz - vielleicht träumen Sie von einem Pool? Oder wünschen sich eine Spielfläche für Ihre Kinder? Oder doch lieber ein Gartenhaus? Das Platzangebot wird Sie freuen, Sie haben alle Möglichkeiten, diesen wunderschön gepflegten Garten nach Ihren Wünschen auszubauen. Diese Villa hat drei abgeschlossene Wohneinheiten. Diese können Sie natürlich alle selbst bewohnen, Ihren Eltern oder Schwiegereltern eine Wohnung anbieten oder erwachsenen Kindern ein erstes eigenes Zuhause bieten. Natürlich ist auch vermieten oder eine Ferienvermietung möglich. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der Einzigartigkeit dieser besonderen Villa überzeugen. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme.



Objektnummer: 23336030 - 32760 Detmold / Berlebeck

## Ausstattung und Details

### EG

- Ofen
- Parkett
- Gäste WC mit Dusche
- hohe Decken
- Badewanne
- Dusche
- 6 Zimmer
- 2 Zugänge zum Garten
- Terrasse
- Bachlauf
- separate Sitzecke im Grünen

### OG

- 2 Zimmer
- offenes Esszimmer
- neues Duschbad
- ebenerdige Dusche
- neues Parkett
- ca. 30m<sup>2</sup> Balkon mit Blick ins Grüne

### DG

- 2 Zimmer
- ausgebauter Dachboden
- offenes Esszimmer
- neues Duschbad
- ebenerdige Dusche
- neues Parkett
- Balkon mit Blick ins Grüne
- offene Balken im Wohnraum

### Zusätzlich

- voll unterkellert
- 5 PKW Stellplätze
- großer Garten
- neuwertige Gasheizung
- gedämmtes Mauerwerk
- sanierter Keller
- keinerlei Renovierungsstau

- nach Absprache Infrarotsauna
- nach Absprache Einbauküchen
- neue Drainagen

Objektnummer: 23336030 - 32760 Detmold / Berlebeck

## 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. Dieses moderne Einfamilienhaus liegt im Herzen Berlebecks. Hier wohnen Sie ca. 9 Autominuten vom Detmolder Zentrum entfernt mit hervorragender Infrastruktur wie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Banken, Kindergärten und Schulen direkt vor der Haustür. Auf kultureller Ebene hat Detmold besonders viel zu bieten. Das Freilichtmuseum ist das größte seiner Art in Europa und zählt jährlich ca. 250.000 Besucher. Weitere beliebte Ausflugsziele sind die Externsteine, das Hermannsdenkmal und der Donoperteich. Für zusätzliche Unterhaltung sorgt das Landestheater mit seinen fünf Spielstätten. Das wunderschöne Palais mit anschließendem Palaisgarten ist der Sitz der Musikhochschule, welcher ein Großteil des vielfältigen Musikangebotes in Detmold zu verdanken ist. Die Innenstadt ist ausgestattet mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und wird geschmückt durch das Detmolder Schloss mit angrenzendem Park. Auch die historische Altstadt, dessen Mittelpunkt der Marktplatz ist lädt zum Verweilen ein.

Objektnummer: 23336030 - 32760 Detmold / Berlebeck

## Sonstige Angaben

**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. **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: 23336030 - 32760 Detmold / Berlebeck

## 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)