



DEHRENDORF & WENDT  
IMMOBILIEN MIT ARCHITEKTEN-KOMPETENZ



## Solides Raumwunder mit Reserve

<b>ECKDATEN</b>	Objektart:	Familienhaus mit Einliegerwohnung
	Zimmer:	Haus: 7 ELW: 2,5
	Wohnfläche ca.:	198 m <sup>2</sup>
	Grundstück ca.:	620 m <sup>2</sup>
	Baujahr:	Haus: 1960 Anbau: 1976
	Bezugstermin:	Nach Absprache
	Kaufpreis:	198.000,00 Euro
	Käuferprovision:	4,76 % inkl. MwSt.

**HINWEIS** Alle Angaben vom Eigentümer und nach bestem Wissen. Dieses Exposé ist eine Vorinformation; als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag. Erfolgt ein Vertragsabschluss, zahlt der Käufer eine Provision in Höhe von 4,76 % des protokollierten Kaufpreises an die Dehrendorf und Wendt Immobilien. Wird das nachgewiesene Objekt innerhalb eines Jahres privat oder über einen anderen Makler erworben, so ist die Provision ebenfalls an die Dehrendorf und Wendt Immobilien zu zahlen. Zwischenverkauf und Irrtümer bleiben vorbehalten.



DEHRENDORF & WENDT

IMMOBILIEN MIT ARCHITEKTEN-KOMPETENZ

**OBJEKTDESCHEIBUNG** Zum Kauf steht hier ein vielseitig nutzbares Wohnhaus, welches Ihnen auf insgesamt 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche entsprechend seiner aktuellen Aufteilung Vermietungsmöglichkeit mit drei Wohneinheiten bietet. Alternativ ziehen Sie mit Ihrer Familie zunächst ins Haupthaus, und erweitern Ihren Wohnraum später in den mit einem momentan unentgeltlichen Wohnungsrecht verbundenen Anbau.

Das Erdgeschoss des Haupthauses empfängt Sie in einem Treppenhaus, welches sowohl Zugang zu den Wohnungen im Erd- und Obergeschoss als auch zu den Kellerräumen verschafft; selbst der Spitzboden ist hierrüber zu erreichen. Der Anbau verfügt über einen separaten Hauseingang.

Aufteilung im Überblick:

- Kellergeschoss: Wasch-/Trockenraum, mehrere Abstellräume, Garage, Duschbad, Technik
- Erdgeschoss: 3 ZKB Terrasse und Garten, Garage im KG
- Dachgeschoss: 3 ZKB Dachterrasse (vermietet)
- ELW / Anbau: 2 ZKB Terrasse und Garten, Garage (Wohnungsrecht)
- Spitzboden

Die Erdgeschosswohnung hält für Sie zwei Zimmer sowie einen offenen Wohn-, Koch- und Essbereich bereit, alle Räume sind sehr hell und freundlich. Ein erst 2012 erneuertes Tageslichtbad mit bodengleich gefliester Dusche und Handtuchheizkörper komplettiert das Erdgeschoss im Haupthaus. Dabei kann die Einbauküche der Erdgeschosswohnung auf Wunsch mit übernommen werden. Auf die komplett eingefriedete Terrasse gelangen Sie bequem vom Wohnzimmer aus. Hier spendet eine elektrische Markise auf der Südseite an heißen Tagen Schatten.

Weiterhin gehört zu der Erdgeschosswohnung eine Garage, von welcher man einen direkten Zugang zu den Kellerräumen hat. Diese Garage verbindet zudem das Haupthaus und das Nebengebäude (ELW im Anbau).

Die Obergeschosswohnung ist aktuell vermietet. Sie verfügt über drei Zimmer sowie eine Küche und ein Bad mit Wanne und Dusche, mit fast der gleichen Aufteilung wie die Wohnung im Erdgeschoss, nur ist hier die Küche ein separater Raum. Abgerundet wird diese Wohnung durch eine Dachterrasse mit Westausrichtung.

Der Spitzboden hält für Sie noch eine Überraschung parat!

Der Keller bietet, was man von einem Keller erwarten darf (und noch ein bisschen mehr...) So verfügt dieser über eine gemeinsame Waschküche für die beiden Wohnungen, weiterhin über vier Kellerräume und einen Heizungsraum.



## DEHRENDORF & WENDT

IMMOBILIEN MIT ARCHITEKTEN-KOMPETENZ

Sehr praktisch ist auch die Kelleraußentreppe, welche direkt in den Garten führt. Der Keller bietet somit ausreichend Stauraum, z.B. auch für Fahrräder.

In dem ebenfalls voll unterkellerten Anbau befindet sich die Einliegerwohnung, bestehend aus Schlafen, Wohnen mit einer Küche und einem Tageslichtbad mit großzügiger Dusche.

Weiterhin gehört auch zu dieser Wohnung eine Garage mit separatem Zugang zu dem Garten.

Der unterkellerte Bereich des Anbaus hält neben einem Trockenraum, einen Vorratsraum sowie zwei weitere Kellerräume bereit. Die Heizung ist natürlich in einem separaten Raum untergebracht.

**AUSSTATTUNG** Hier ein kleiner Auszug aus den Ausstattungsmerkmalen dieser Immobilie:

- Massive Bauweise
- Anbau des Nebengebäudes samt Garage im Jahr 1976
- voll unterkellert
- Garagen mit elektrischem Sektionaltor
- Zisterne für Toilette und Waschmaschine
- Gas-Zentralheizung ca. 1990
- Solarthermie-Anlage für Brauchwasser
- Isolierglasfenster
- vier Bäder (u.a. mit bodengleichen Duschen, Wanne, Handtuchheizkörper)
- Decken teilweise mit Downlights
- Zum Teil Erneuerung der Fenster (Zeitraum 1975 – 2005)
- überwiegend Rollläden
- Fliesen- bzw. Laminatböden
- Dachterrasse Obergeschosswhg. Hauptgebäude
- Zwei elektrische Markisen

**LAGE** In ruhiger, aber dennoch zentraler Lage befindet sich dieses tolle Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. In der unmittelbaren Umgebung befindet sich ein Supermarkt, der in weniger als 5 Minuten mit dem Auto erreichbar ist. Die Detmolder Innenstadt ist gerade einmal 5 Minuten Autostrecke entfernt und bietet Ihnen selbstverständlich alles für den täglichen Bedarf: Ärzte, Friseure, Geschäfte etc.. Ein Kindergarten befindet sich direkt in Remmighausen, mehrere Schulen in Detmold.

**SONSTIGES** Haben wir Ihr Interesse geweckt? Für weitere Informationen oder Besichtigungstermine rufen Sie uns bitte unter der Tel.-Nr. 05231 / 569735 an. Es berät Sie Herr Sebastian Wroben.

[info@dehrendorfundwendt-immobilien.de](mailto:info@dehrendorfundwendt-immobilien.de)  
[www.dehrendorfundwendt-immobilien.de](http://www.dehrendorfundwendt-immobilien.de)



DEHRENDORF & WENDT  
IMMOBILIEN MIT ARCHITEKTEN-KOMPETENZ

