



OBJEKT 134299376

## Kernsaniertes KfW-Effizienzhaus 40 in wunderschöner Lage

32760 DETMOLD

© FLOWFACT GmbH

**Anding Immobilien GbR**

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold

Tel.: 017661504768

info@anding-immobilien.de | [www.anding-immobilien.de](http://www.anding-immobilien.de)

# EXPOSE

## ECKDATEN

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Baujahr:                  | 1951                         |
| Zimmer:                   | 8                            |
| Wohnfläche:               | ca. 290,00 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksfläche:        | ca. 1.070 m <sup>2</sup>     |
| Heizungsart:              | Wärmepumpe                   |
| Zustand:                  | Saniert                      |
| Qualität der Ausstattung: | Gehoben                      |
| Garagenanzahl:            | 2                            |
| Befuerung/Energieträger:  | Strom                        |
| Energieausweis:           | Vorhanden                    |
| Energieausweistyp:        | Verbrauchsausweis            |
| Energieeffizienzklasse:   | A                            |
| Energiekennwert:          | 36,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |

## KAUFPREIS

640.000,00 €

## KÄUFERPROVISION

3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.

## PROVISIONSHINWEIS

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 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag

## 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 3,57% 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

Micha Anding  
info@anding-immobilien.de

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Die traumhaft gelegene Immobilie in Heiligenkirchen bietet auf ca. 290 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz. Es kann als großzügiges Eigenheim für hohe Ansprüche dienen, aber auch das Wohnen in drei separaten Wohneinheiten ist möglich. Bei der Kernsanierung im Jahr 2013 kamen ausschließlich Materialien von höchster Qualität zum Einsatz.

Ein KfW-Effizienzhaus 40 bietet ein modernes und nachhaltiges Zuhause. Die neuartige Luftwärmepumpe von Mitsubishi benötigt keinen zusätzlichen Elektro-Stab. Außerdem stammen etwa 30 % des Heizstroms aus der PV-Anlage. Auch im Winter kann der Spartherm Kamin mit Wassertasche zur Unterstützung des Heizsystems beitragen.

Insgesamt gibt es im Haus 8 Zimmer, die auf die drei Wohneinheiten verteilt sind. Alle Wohnungen umfassen großzügige Wohn- und Essräume, Küchen, Schlafräume sowie Bäder. Darüber hinaus sorgt die Kombination aus hohen Decken und großen Fenstern für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Autos finden ausreichend Platz in einer Doppelgarage, einem Carport sowie auf einem Stellplatz. In dem schön gestalteten Garten mit traumhaftem Ausblick befindet sich eine hochwertige Calisthenics-Trainingsanlage. Ein 10.000-l-Wassertank im Garten fängt das Regenwasser vom Dach auf und verwendet es zur Bewässerung des Gartens.

Die Lage der Immobilie ist ruhig und dennoch zentral gelegen, sodass Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar sind. Die Immobilie eignet sich sowohl für Familien als auch zur Vermietung der drei Wohneinheiten.

## LAGE

Das Objekt besticht durch seine außergewöhnliche Lage: Wer hier einzieht, wohnt dort, wo andere Urlaub machen. Das Freilichtmuseum des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe liegt unmittelbar nebenan. Beruhigte Umgebung und freundliche Nachbarschaft. Ärzte, Läden und ÖPNV-Anbindungen sind zu Fuß erreichbar; Detmold City erreicht man in wenigen Minuten mit dem Auto. Blick auf den eigenen Garten, die Berge und das Hermannsdenkmal.

Heiligenkirchen ist bekannt für seine ruhige und grüne Umgebung, die ideal für Naturliebhaber und Menschen auf der Suche nach Ruhe ist. Die unmittelbare Umgebung bietet Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Schulen, was die Wohnlage besonders attraktiv für Familien macht.

Im Nordosten von Nordrhein-Westfalen liegt die charmante Stadt Detmold. Die historische Altstadt mit ihren Fachwerkhäusern und dem beeindruckenden Schloss Detmold bietet sich zum Bummeln und Verweilen an. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Museen, Theatern und Veranstaltungen, die für Abwechslung und Unterhaltung sorgen. Dank der guten Vernetzung mit dem öffentlichen Verkehr ist es bequem möglich, auch andere Städte in der Umgebung zu erreichen.

## AUSSTATTUNG

Kernsanierung im Jahr 2013 :  
 -Neues Dach mit Gaube  
 -Wärmedämmung

- Photovoltaikanlage
- Dreifachverglaste Fenster
- Neue Elektro-und Wasserleitungen
- Fußbodenheizung inklusive Estricharbeiten
- Kamin mit Wassertasche
- Unterirdischer 10.000l-Wassertank im Garten mit Brunnen
- Neue Aluminium-Eingangstüren

#### SONSTIGES

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.

Dies Exposé wurde vom Immobilienmakler Micha Anding erstellt und ist kein Sachverständigen Gutachten.





Auffahrt



Eingang



Gartenblick



Eingang mit Carport und Garagen



Eingangstür



Garteneingang





Garten



Rückansicht





Rückansicht



Essbereich



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Essbereich





Terrassenblick



Terrasse



Erdgeschoss



Obergeschoss





Kellergeschoss