

Lippstadt

# Charmantes Einfamilienhaus im Lippstädter Norden

CODICE OGGETTO: 25162004



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

PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 103 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 243 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25162004	Prezzo d'acquisto	249.000 EUR
Superficie netta	ca. 103 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	3	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	1978		
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage		

CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	215.64 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	08.04.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1978

CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt

## La proprietà





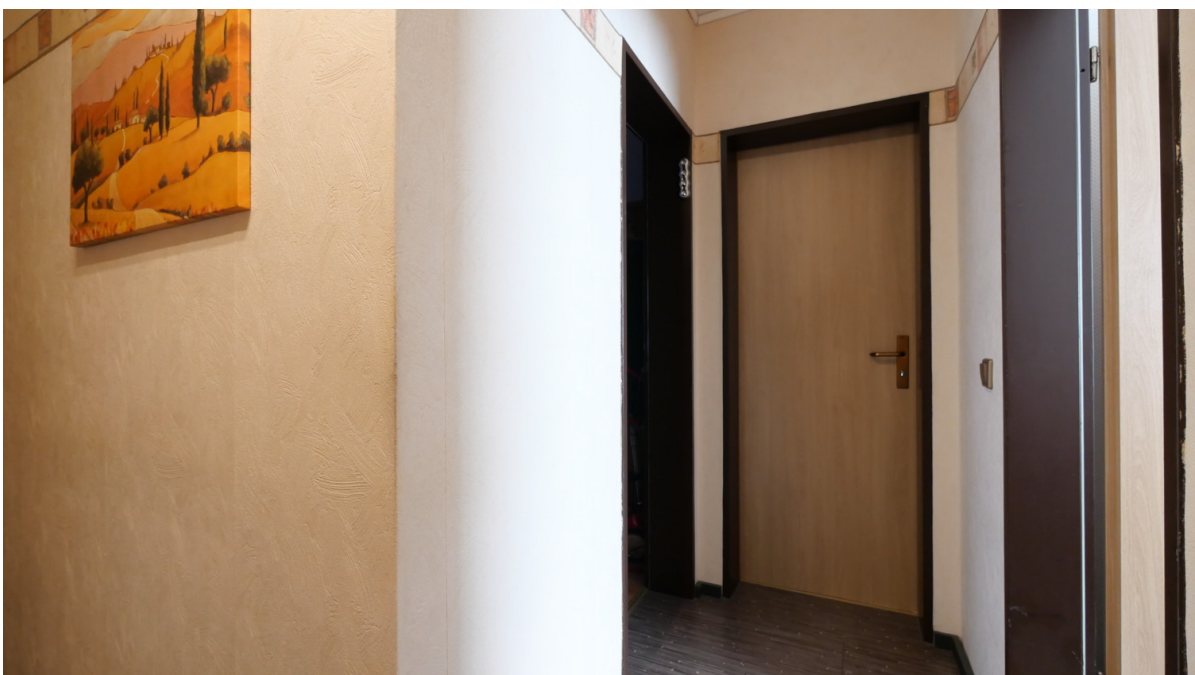
CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



**CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Lippstadts – im ruhigen und familienfreundlichen Lippstädter Norden. Die Immobilie steht auf einem Erbbaugrundstück und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung in Split-Level-Bauweise, die für ein offenes Wohngefühl sorgt und den Grundriss besonders interessant macht. Das Herzstück des Hauses bildet das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur gemütlichen Terrasse. Diese ist nicht nur pflegeleicht angelegt, sondern auch mit einer großen Markise ausgestattet, die an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten sorgt – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien. Neben dem Wohnbereich bietet die Immobilie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Durch die versetzten Ebenen entsteht ein angenehmes Raumgefühl mit kurzen Wegen und klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereichen. Ein weiteres Highlight ist der geräumige Keller mit großen Fenstern, der viel Tageslicht bietet und sich hervorragend als Hobby-, Lager- oder zusätzlicher Wohnraum eignet. Abgerundet wird das Angebot durch eine praktische Garage, die Ihr Fahrzeug sicher und trocken unterbringt. Ob für Paare, kleine Familien oder Senioren – dieses Einfamilienhaus auf einem Erbbaugrundstück bietet die perfekte Kombination aus Komfort, architektonischem Charme und attraktiver Lage. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Zuhause im Lippstädter Norden!

**CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt**

## Dettagli dei servizi

- Große pflegeleichte Terrasse
- Rolladen
- Keller mit großen Fenstern
- Große elektrische Markise
- Garage mit elektrischem Tor
- Kelleraußentreppe
- Gasheizung mit Brennwerttechnik
- Gäste-WC
- Erbpachtgrundstück
- Aktueller Erbbauzins: 959,43€ p.a.
- Restlaufzeit Erbbaurecht: 2075

**CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt**

## Tutto sulla posizione

Der Lippstädter Norden zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Die ruhige, familienfreundliche Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität bei gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar. Auch verkehrstechnisch ist die Lage ideal: Über die B55 besteht eine zügige Anbindung an die Autobahnen A2 und A44. Der Bahnhof Lippstadt bietet regelmäßige Regional- und Fernverbindungen, unter anderem nach Dortmund, Kassel und Münster. Zudem sorgt ein gut ausgebautes Stadtbusnetz für eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile. Diese Kombination aus ruhiger Lage und guter Infrastruktur macht den Lippstädter Norden besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.



**CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 215.64 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

**CODICE OGGETTO: 25162004 - 59555 Lippstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Max Buder

---

Poststraße 17 Lippstadt  
E-Mail: [lippstadt@von-poll.com](mailto:lippstadt@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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