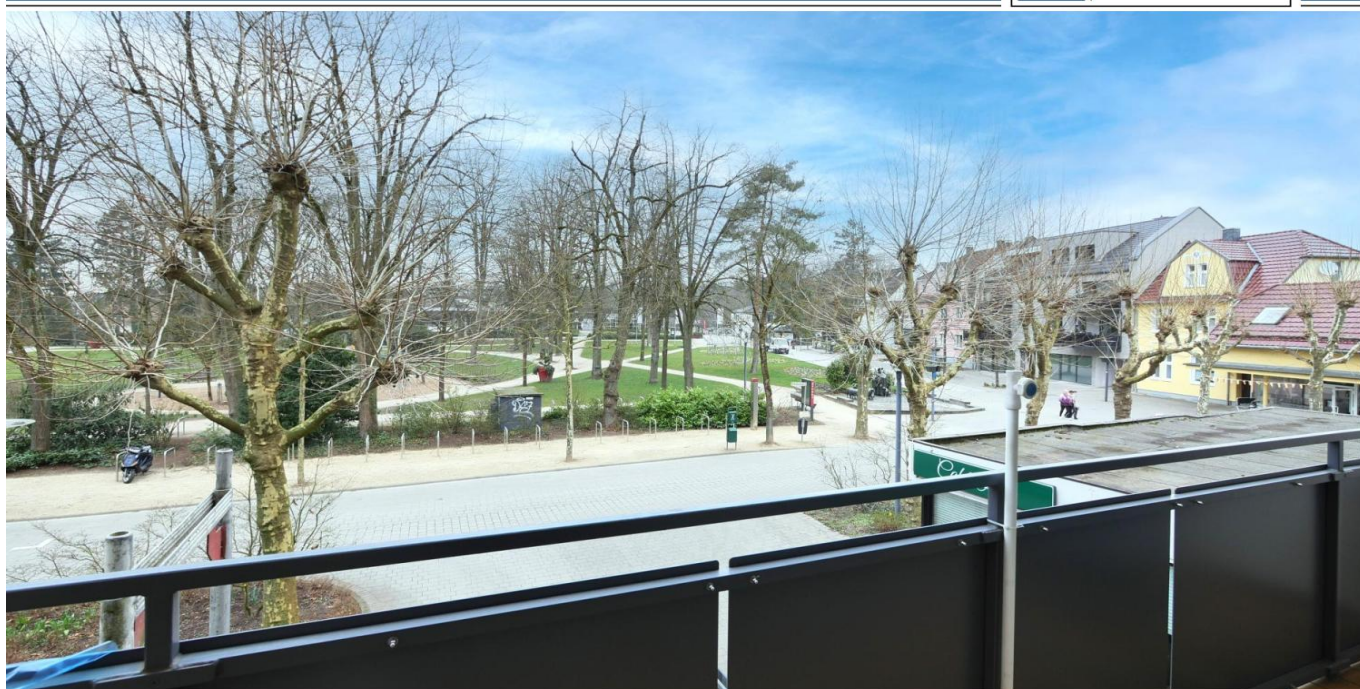


Bad Lippspringe

# Single- und Pärchenwohnung direkt am Park!

Objektnummer: 25040012



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

KAUFPREIS: 130.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25040012 - 33175 Bad Lippspringe

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

Objektnummer: 25040012 - 33175 Bad Lippspringe

## Auf einen Blick

Objektnummer	25040012	Kaufpreis	130.000 EUR
Wohnfläche	ca. 55 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	2		
Baujahr	1966	Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25040012 - 33175 Bad Lippspringe

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Elektro	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Energieausweis gültig bis	28.10.2028	Endenergieverbrauch	112.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Befuerung	Elektro	Energie-Effizienzklasse	D
		Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25040012 - 33175 Bad Lippspringe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040012 - 33175 Bad Lippspringe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040012 - 33175 Bad Lippspringe

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040012 - 33175 Bad Lippspringe

## Die Immobilie





Objektnummer: 25040012 - 33175 Bad Lippspringe

## Die Immobilie



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)

**Objektnummer: 25040012 - 33175 Bad Lippspringe**

## Ein erster Eindruck

Hier ist die bezahlbare Wohnung für Singles und Pärchen. In direkter Nähe des Gartenschaugeländes befindet sich diese Zweizimmerwohnung, mit Balkon. Aufteilung: Vom Eingang aus kommen Sie in den Flur. Nach rechts gelangen Sie dann in das Schlafzimmer, welches einen direkten Zugang zum Duschbad besitzt. Vom Eingang geradeaus erreichen Sie das Wannenbad, die Kochnische und das Wohnzimmer. Über das Wohnzimmer erreichen Sie den schönen Balkon, in Südausrichtung und mit fantastischem Ausblick. Ausstattung: Flur, Wohn- und Schlafzimmer sind mit Laminat ausgelegt. Zudem bietet die Wohnung einen schönen Balkon, mit Blick ins Grüne. Der Balkon verfügt über eine fest installierte Beleuchtung und eine Außensteckdose. Das Haus liegt am Rand der Fußgängerzone. Gemeinschaftliche Parkplätze befinden sich hinter dem Haus, auf dem eigenen Grundstück. Die Wohnung liegt im zweiten Bauabschnitt, im 1. OG. Während der erste Bauabschnitt 1966 errichtet wurde, wurde der zweite Bauabschnitt erst im Jahre 1989 fertig gestellt. Er gehört aber rechtlich zum ersten Bauabschnitt und ist mit diesem verbunden. Das Haus verfügt über einen Fahrstuhl. Möglichkeiten: Neben der Eigennutzung wäre hier, aufgrund der ausgesprochen guten Lage im Kurort Bad Lippspringe, auch eine lukrative Ferienvermietung der Wohnung möglich. Hierzu könnte die Wohnung auch problemlos in zwei kleine Appartements, mit jeweils eigenem Bad und Küche, umgestaltet werden.

Objektnummer: 25040012 - 33175 Bad Lippspringe

## Ausstattung und Details

- ruhige, zentrale Lage
- Laminatfußboden
- zwei Bäder
- zusätzliche Küchenanschlüsse im Schlafzimmer vorhanden
- Balkon
- Parkmöglichkeit hinterm Haus
- Fahrstuhl im Haus
- Umgestaltung in zwei Ferienappartements möglich

**Objektnummer: 25040012 - 33175 Bad Lippspringe**

## Alles zum Standort

Unter den heilklimatischen Kurorten in Deutschland ist Bad Lippspringe eine ausgesuchte Perle. Die ostwestfälische Kleinstadt mit ihren aktuell etwa 15.000 Einwohnern liegt in einer von der Natur einmalig verwöhnten Landschaft. Im Norden locken Eggegebirge und Teutoburger Wald zu ausgedehnten Rad- und Wandertouren. Direkt daran anschließend, im Süden, bildet sich die malerische Silhouette der Senne mit ihrer urwüchsigen Heidelandschaft ab. Zudem sind Ausflugsziele wie das Hermannsdenkmal und die Externsteine, mit dem Pkw, schnell erreichbar.

Objektnummer: 25040012 - 33175 Bad Lippspringe

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.10.2028. Endenergieverbrauch beträgt 112.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 25040012 - 33175 Bad Lippspringe

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15 Paderborn  
E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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