

Lippstadt

# Charmantes Einfamilienhaus im Lippstädter Norden

Número da propriedade: 25162004



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

PREÇO DE COMPRA: 249.000 EUR • ÁREA: ca. 103 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 243 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

## Numa vista geral

|                        |                                                      |
|------------------------|------------------------------------------------------|
| Número da propriedade  | 25162004                                             |
| Área                   | ca. 103 m²                                           |
| Forma do telhado       | Telhado de sela                                      |
| Quartos                | 4                                                    |
| Quartos                | 3                                                    |
| Casas de banho         | 1                                                    |
| Ano de construção      | 1978                                                 |
| Tipo de estacionamento | 1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 249.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida                                 |

Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                          |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 215.64 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 08.04.2035          | Classificação energética                                 | G                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1978                     |

Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

## O imóvel



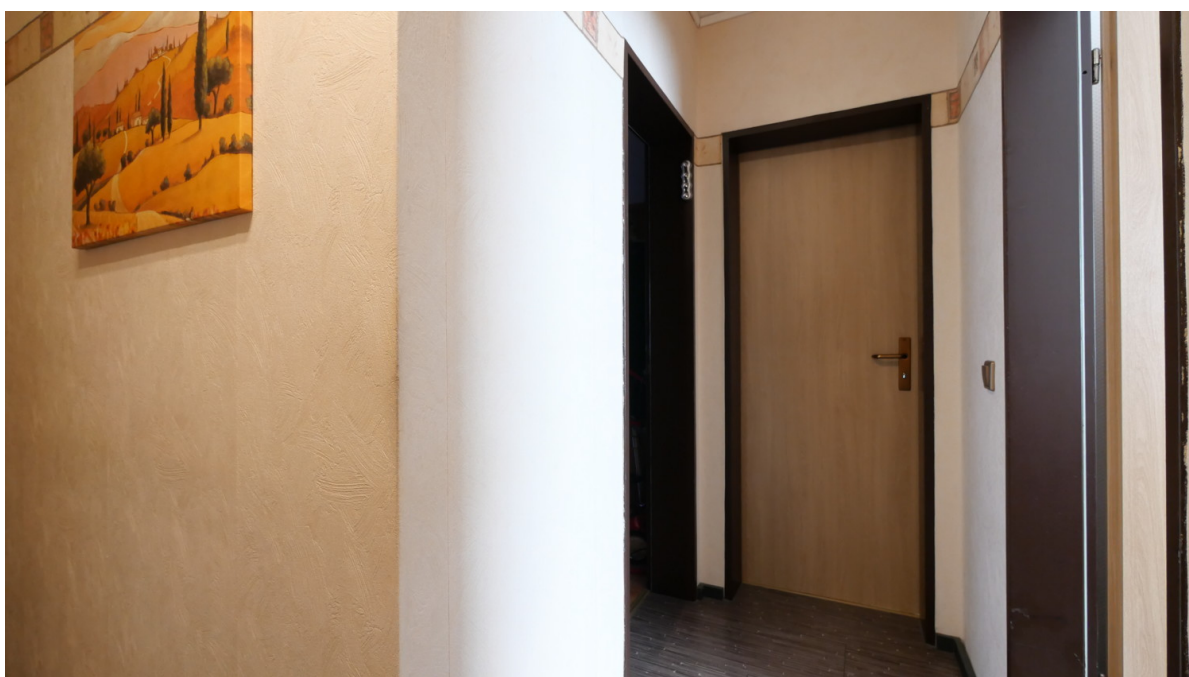
Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

## O imóvel



Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 215.64 kwh/(m²\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número da propriedade: 25162004 - 59555 Lippstadt

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)