

Lippstadt

# Attraktives Stadthaus in ruhiger Wohnlage des Lippstädter Nordens

Objektnummer: 26162002



**KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 849 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26162002 - 59555 Lippstadt**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## **Auf einen Blick**

|                     |                              |                                       |  |
|---------------------|------------------------------|---------------------------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26162002</b>              | <b>Kaufpreis</b>                      | <b>549.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 155 m<sup>2</sup></b> | <b>Haus</b>                           | <b>Einfamilienhaus</b>   |
| <b>Dachform</b>     | <b>Satteldach</b>            | <b>Provision</b>                      | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,00 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Zimmer</b>       | <b>7</b>                     | <b>Modernisierung /<br/>Sanierung</b> | <b>2020</b>  |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>4</b>                     | <b>Bauweise</b>                       | <b>Massiv</b>  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>2</b>                     | <b>Ausstattung</b>                    | <b>Terrasse, Balkon</b>  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>1952</b>                  |                                       |  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Garage</b>            |                                       |  |

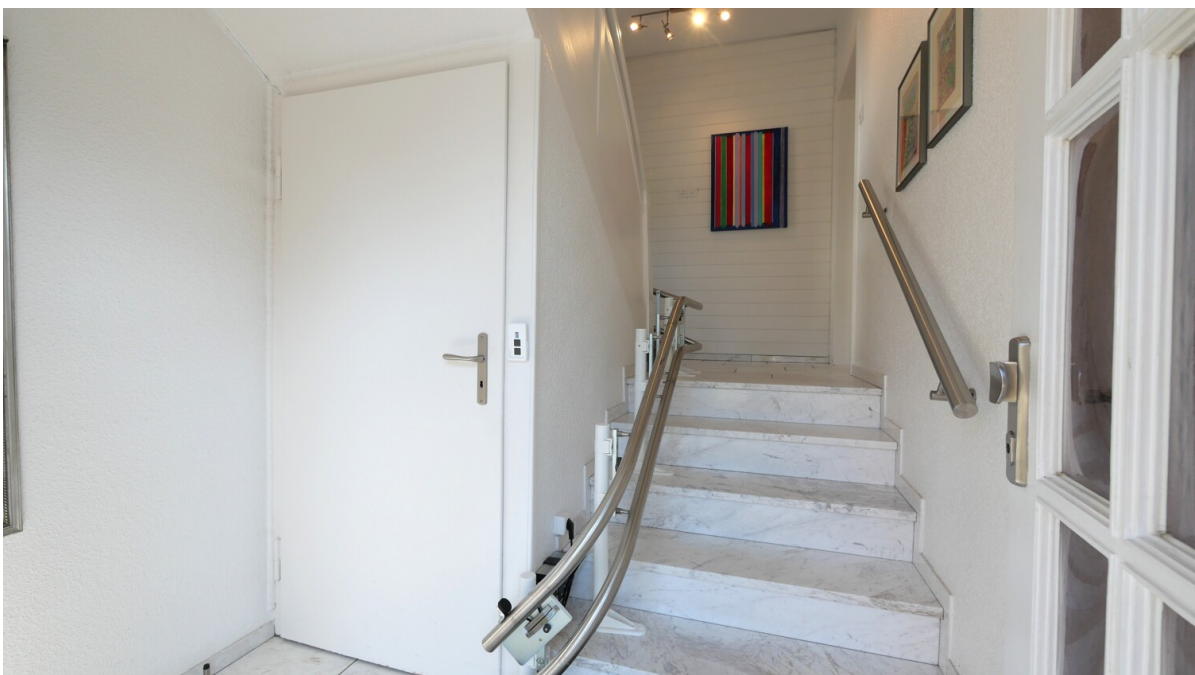
Objektnummer: 26162002 - 59555 Lippstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 196.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.04.2036     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1952           |

Objektnummer: 26162002 - 59555 Lippstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162002 - 59555 Lippstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162002 - 59555 Lippstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162002 - 59555 Lippstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162002 - 59555 Lippstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162002 - 59555 Lippstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162002 - 59555 Lippstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162002 - 59555 Lippstadt

## 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: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## Ein erster Eindruck

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr ruhigen, gewachsenen und besonders gefragten Wohnlage im beliebten Norden von Lippstadt. Die Immobilie überzeugt durch ihren hervorragenden Pflegezustand, eine hochwertige Ausstattung sowie eine großzügige und familienfreundliche Raumaufteilung.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein repräsentativer und hochwertig gestalteter Eingangsbereich mit Marmorboden, der den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie unterstreicht.

Auf ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt 7 Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Große Fensterflächen sorgen im gesamten Haus für eine angenehme Helligkeit und schaffen eine freundliche, lichtdurchflutete Wohnatmosphäre. Neben einem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen vier komfortable Schlafzimmer zur Verfügung. Zusätzlich bieten zwei weitere Räume ideale Voraussetzungen zur Nutzung als Homeoffice oder Arbeitszimmer – perfekt für modernes Arbeiten von zu Hause.

Die Immobilie verfügt über zwei gepflegte Badezimmer. Aufgrund der durchdachten Bauweise bietet sich zudem grundsätzlich auch eine Nutzung als Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhaus an.

Besonderen Wert legen die Eigentümer auf eine solide und zukunftsorientierte Haustechnik. So sorgen eine moderne Gasbrennwertheizung, eine Solarthermieanlage zur Warmwasserunterstützung sowie eine Photovoltaikanlage für eine effiziente Energieversorgung. Ergänzt wird die technische Ausstattung durch eine Enthärtungsanlage, die zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Auch das Grundstück weiß zu überzeugen: Der große, grüne Garten bietet viel Platz für Erholung, Freizeit und Familie und unterstreicht den hohen Wohnwert dieser Immobilie.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gepflegtes und lichtdurchflutetes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, das durch seine ruhige Lage im begehrten Lippstädter Norden, die flexible Nutzungsmöglichkeit und die großzügige Raumaufteilung überzeugt.

**Objektnummer: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## **Ausstattung und Details**

- **Hochwertiger Marmorboden im Eingangsbereich**
- **Parkettboden im Erdgeschoss**
- **Neue Kunststofffenster (2016)**
- **Solarthermie (2014)**
- **Photovoltaikanlage mit 10,36 kWp (2023)**
- **Gasbrennwerttherme (Viessmann, 2014)**
- **Enthärtungsanlage (BWT, 2017)**
- **2 Badezimmer (EG aus 2016)**
- **Rolladen**
- **Terrasse mit Zugang zum Garten**
- **Balkon von zwei Zimmern begehbar**
- **Großer Garten mit hochwertigem Bewuchs**
- **Garage**
- **Separater Kellerausgang zum Garten**
- **Dachboden als Ausbaureserve oder zusätzliche Lagerfläche**

**Objektnummer: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Objektnummer: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## Weitere Informationen

**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: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Max Buder**

---

**Poststraße 17, 59555 Lippstadt**

**Tel.: +49 2941 - 72 81 034**

**E-Mail: [lippstadt@von-poll.com](mailto:lippstadt@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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