

Paderborn

Zweifamilienhaus mit Ausbaupotential

Objektnummer: 22040011



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 659.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 206 m² • ZIMMER: 8

Objektnummer: - 22040011 - 33098 Paderborn

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

Objektnummer : 22040011 - 33098 Paderborn

Auf einen Blick

Objektnummer	22040011	Kaufpreis	659.000 EUR
Wohnfläche	ca. 206 m ²	Haus	Zweifamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2015
Zimmer	8	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung
Badezimmer	2		
Baujahr	1970		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 22040011 - 33098 Paderborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	139.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	05.10.2030	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22040011 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 22040011 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 22040011 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 22040011 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 22040011 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 22040011 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 22040011 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 22040011 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere



Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin mit
Brigitte Kesternich:

Objektnummer: 22040011 - 33098 Paderborn

Ein erster Eindruck

Auf einem großen und nach Süden ausgerichteten Grundstück in sehr guter und zentraler Lage von Bad Lippspringe wurde dieses architektonisch ansprechende Haus 1970 erbaut.

2015 wurde die Immobilie unter Verwendung hochwertiger Materialien umfangreich saniert. Das offene und sehr klare Raumkonzept verleiht der Immobilie einen modernen Charakter. Hohe Decken und große Fensterfronten geben allen Zimmern eine luftige und helle Atmosphäre. Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden und bietet Platz für weitere Zimmer oder als zusätzliche Wohnung. Das Heizsystem wurde von Öl auf Gas umgestellt.

Zusätzliche Wärme spenden der Kamin im Wohnzimmer und ein weiterer Kamin im Obergeschoss. Das Haus ist mit einer SmatHome Steuerung ausgestattet! Im Garten können Sie den ganzen Tag über die Sonne genießen. Das Dachgeschoß kann zu einer weiteren Wohneinheit ausgebaut werden. Außerdem ist eine grundsätzliche Erweiterung der Immobilie nach Auskunft der Stadt Bad Lippspringe kein Problem.

Objektnummer: 22040011 - 33098 Paderborn

Ausstattung und Details

- Zentrale Lage
- 2015 kernsaniert
- Hochwertige Materialien
- Großes Südgrundstück
- Großzügiger, variabler Grundriss
- Als Ein- oder Zweifamilienhaus geeignet
- Ausbaupotential im Dachgeschoss für weitere Zimmer oder dritte Wohnung
- Schön angelegter, großer Garten
 - Zwei Kamine
 - Offene Küche
 - Hohe Decken
- Lichtdurchflutete Räume
- Badezimmer auf jeder Etage
 - Garage mit Freiplatz
 - Elektrische Rollos
 - Videoüberwachung

Objektnummer: 22040011 - 33098 Paderborn

Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer sehr guten Lage von Bad Lippspringe. Die Innenstadt, Kurparks, Westfalen-Therme sowie Schulen, Ärzte, Apotheken, Bushaltestelle und alle Einkaufsmöglichkeiten können Sie bequem zu Fuß erreichen. Paderborn erreichen Sie mit dem Auto oder per Bus in ca. 15 Minuten. 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. Als die „Grüne Lunge Ostwestfalens“ ist Bad Lippspringe inzwischen bundesweit bekannt. Nicht nur atemwegserkrankte Gäste wissen das hier vorherrschende reizarme Mittelgebirgsklima und die hohe Luftqualität besonders zu schätzen. Bad Lippspringe trägt seit 1982 als einziges Bad in Nordrhein-Westfalen gleich zwei der landesweit bedeutendsten Prädikate: „Staatlich anerkanntes Heilbad“ und „Heilklimatischer Kurort“. Im Jahr 2005 wurde der Badestadt aufgrund ihrer vorbildlichen Urlaubs- und Umweltstandards zusätzlich die Auszeichnung „Premium Class“ zuerkannt. Und auch das sollte nicht vergessen werden: Seit 2004 darf sich Bad Lippspringe offiziell die „Blumenstadt“ nennen. Als Teilnehmer des bundesweit viel beachteten Wettbewerbs „Unsere Stadt blüht auf“ war ihr zuvor von einer Fachjury die Goldmedaille zugesprochen worden. 2017 war Bad Lippspringe Ausrichter der Landesgartenschau. Wer einen ausgedehnten Spaziergang unternehmen möchte, wird den städtischen Kurwald mit seinen insgesamt mehr als 25 km steigungsfreien Wegen schnell mögen. Für ausgiebige Wandertouren empfiehlt sich der nahegelegene Hochwald. Alle Dinge des täglichen Lebens können Sie in Bad Lippspringe erledigen. Eine weitere Besonderheit ist das eigene Rathaus, das mit allen Ämtern einen sehr bürgernahen Service bietet.

Objektnummer: 22040011 - 33098 Paderborn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.10.2030. Endenergiebedarf beträgt 139.40 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. 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. **PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. **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: 22040011 - 33098 Paderborn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15 Paderborn
E-Mail: paderborn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com