

Lippstadt / Dedinghausen

# Attraktives Anlageobjekt: Gepflegtes Mehrfamilienhaus bei Lippstadt

Objektnummer: 25162009



KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260,87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 846 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen**

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

**Objektnummer: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25162009</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>399.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 260,87 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Mehrfamilienhaus</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>8</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>4</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1974</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>3 x Freiplatz, 2 x Garage</b>		

**Objektnummer: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fussbodenheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>VERBRAUCH</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Öl</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>110.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>28.03.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Öl</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1974</b>

Objektnummer: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen

## 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: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen**

## **Ein erster Eindruck**

**Gepflegtes, vollvermietetes Mehrfamilienhaus in erstklassiger Lage von Dedinghausen**

**Zum Verkauf steht ein attraktives und nachhaltig vermietetes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> in begehrter Lage von Dedinghausen bei Lippstadt.**

**Die im Jahr 1974 errichtete Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Grundstück und überzeugt durch ihre solide Bauweise, den gepflegten Zustand sowie eine langfristig gesicherte Vermietbarkeit. Sämtliche Einheiten sind aktuell vermietet, wodurch sich das Objekt ideal als Kapitalanlage eignet.**

**Das weitläufige Grundstück bietet viel Freiraum und ein angenehmes Wohnumfeld. Zwei Garagen sowie drei zusätzliche Stellplätze stehen den Mietern zur Verfügung. Der großzügige Garten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und sorgt in Kombination mit dem in Eigenleistung errichteten Lärmschutzwall für ein ruhiges Wohnen.**

**Die zentrale und dennoch ruhige Lage garantiert eine hervorragende Anbindung: Die Innenstadt von Lippstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder der Bahn erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in komfortabler Nähe.**

**Dank der vollständigen Vermietung und der attraktiven Lage stellt dieses Mehrfamilienhaus eine renditestarke und wertstabile Investitionsmöglichkeit dar.**

**Haben Sie Interesse an diesem Anlageobjekt?**

**Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Objektnummer: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen**

## **Ausstattung und Details**

- **Aktuelle Mieteinnahmen netto kalt: 21.240 €**
- **Voll vermietet**
- **Lärmschutzwall im Garten (ca. 20 Meter, in Eigenleistung mit Baugenehmigung)**
- **Zaun/Hecke zu direkten Nachbarn**
- **Fußbodenheizung**
- **Ölheizung 2001 (8000 Liter Tank)**
- **Enthärtungsanlage**
- **alle Fenster mit Rolladen**
- **Dach sowie Dachboden wurden nachträglich gedämmt**
- **2 Garagen (eine davon mit zusätzlichem Tor rückseitig + betonierter Stellfläche)**
- **3 Freiplätze (2 Plätze vor den Garagen, 1 Platz hinter linker Garage)**

**Objektnummer: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen**

## **Alles zum Standort**

**Dedinghausen, ein lebendiger Ortsteil der Stadt Lippstadt, besticht durch seine charmante Mischung aus dörflicher Gemeinschaft und stadtnaher Lage. Der traditionsreiche Ort ist geprägt von einer aktiven Dorfgemeinschaft und einer hohen Lebensqualität. Umgeben von Feldern und Natur bietet Dedinghausen eine ruhige Wohnumgebung, ohne dabei auf die Vorzüge einer guten Infrastruktur verzichten zu müssen.**

**Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegenen Bundesstraßen B55 und B1 sowie die Autobahn A44 sind die Städte Lippstadt, Soest und Paderborn schnell zu erreichen. Darüber hinaus verfügt Dedinghausen über einen eigenen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen Richtung Ruhrgebiet und Kassel, was insbesondere für Pendler attraktiv ist.**

**Objektnummer: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen**

## 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: 25162009 - 59558 Lippstadt / Dedinghausen**

## **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)**