

Lippstadt / Herringhausen

# Moderner Flachdachbungalow auf großem Grundstück in Herringhausen

Objektnummer: 26162004



**KAUFPREIS: 459.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 874 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26162004 - 59556 Lippstadt / Herringhausen**

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

**Objektnummer: 26162004 - 59556 Lippstadt / Herringhausen**

## Auf einen Blick

Objektnummer	26162004	Kaufpreis	459.000 EUR
Wohnfläche	ca. 140 m <sup>2</sup>	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2016	Bauweise	Massiv
Stellplatz	2 x Carport, 3 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche

**Objektnummer: 26162004 - 59556 Lippstadt / Herringhausen**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	82.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.07.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2016

**Objektnummer: 26162004 - 59556 Lippstadt / Herringhausen**

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162004 - 59556 Lippstadt / Herringhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162004 - 59556 Lippstadt / Herringhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162004 - 59556 Lippstadt / Herringhausen

## Die Immobilie



Objektnummer: 26162004 - 59556 Lippstadt / Herringhausen

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP www.von-poll.com

VP Tel. 0800 - 333 33 09 VP

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: 26162004 - 59556 Lippstadt / Herringhausen**

## Ein erster Eindruck

Der moderne Flachdachbungalow überzeugt durch eine klare Architektur, helle Räume und ein durchdachtes Raumkonzept auf einer Ebene.

Auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie ein großzügiges Wohn- und Esszimmer mit Kamin, das den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet und eine besonders angenehme Wohnatmosphäre schafft. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen schönen Blick ins Grüne.

Insgesamt stehen bis zu drei Schlafzimmer zur Verfügung, die flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das großzügige Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer Dusche ausgestattet, zusätzlich ist ein Gäste-WC vorhanden.

Das ca. 874 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet viel Platz zur Entfaltung. Die große Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein und rundet das Wohnkonzept ideal ab. Zwei Carports bieten ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge.

Die Immobilie ist derzeit vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 1.300 €.

Insgesamt handelt es sich um eine moderne, lichtdurchflutete Immobilie mit hohem Wohnkomfort in attraktiver Lage.

**Objektnummer: 26162004 - 59556 Lippstadt / Herringhausen**

## Ausstattung und Details

- Fußbodenheizung in der gesamten Immobilie
- Einbauküche
- Großes Badezimmer mit Dusche und Wanne
- Große Terrasse
- Kamin
- Gäste-WC
- 3 Schlafzimmer
- 2 Carports
- Enthärtungsanlage
- Vermietet seit: 2020
- Aktuelle Mieteinnahmen netto kalt: 15.600 € p.a.

**Objektnummer: 26162004 - 59556 Lippstadt / Herringhausen**

## Alles zum Standort

Herringhausen ist ein ruhiger, ländlich geprägter Ortsteil der Lippstadt im Kreis Soest und liegt westlich der Kernstadt. Der Standort zeichnet sich insbesondere durch seine naturnahe Umgebung mit Feldern, Wiesen und nahegelegenen Gewässern aus und bietet somit einen hohen Wohn- und Erholungswert.

Gleichzeitig besteht eine gute Anbindung an die Lippstädter Innenstadt, die in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Dort befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen sowie medizinische Versorgung.

Die Verkehrsanbindung erfolgt über das regionale Straßennetz mit Anschluss an die Bundesstraße B55, die eine schnelle Verbindung in Richtung Rheda-Wiedenbrück (A2) sowie Erwitte (B1 / A44) ermöglicht.

Der Bahnhof in Lippstadt bietet zudem eine sehr gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr mit regelmäßigen Verbindungen u. a. nach Hamm, Paderborn und Düsseldorf.

**Objektnummer: 26162004 - 59556 Lippstadt / Herringhausen**

## 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 vorbehalten 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: 26162004 - 59556 Lippstadt / Herringhausen**

## 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)