

Bad Lippspringe

## Modernisiert & lichtdurchflutet: stilvolle Eigentumswohnung mit Terrasse

**CODE DU BIEN: 25040048**



**PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 131 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 25040048 - 33175 Bad Lippspringe**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25040048 - 33175 Bad Lippspringe**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25040048	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 131 m <sup>2</sup>	Type	Attique
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	Modernisation / Rénovation	2018
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1.5	Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine
Année de construction	1981		
Place de stationnement	1 x Garage		

**CODE DU BIEN: 25040048 - 33175 Bad Lippspringe**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	126.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	23.05.2028	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Électrique	Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 25040048 - 33175 Bad Lippspringe

## La propriété



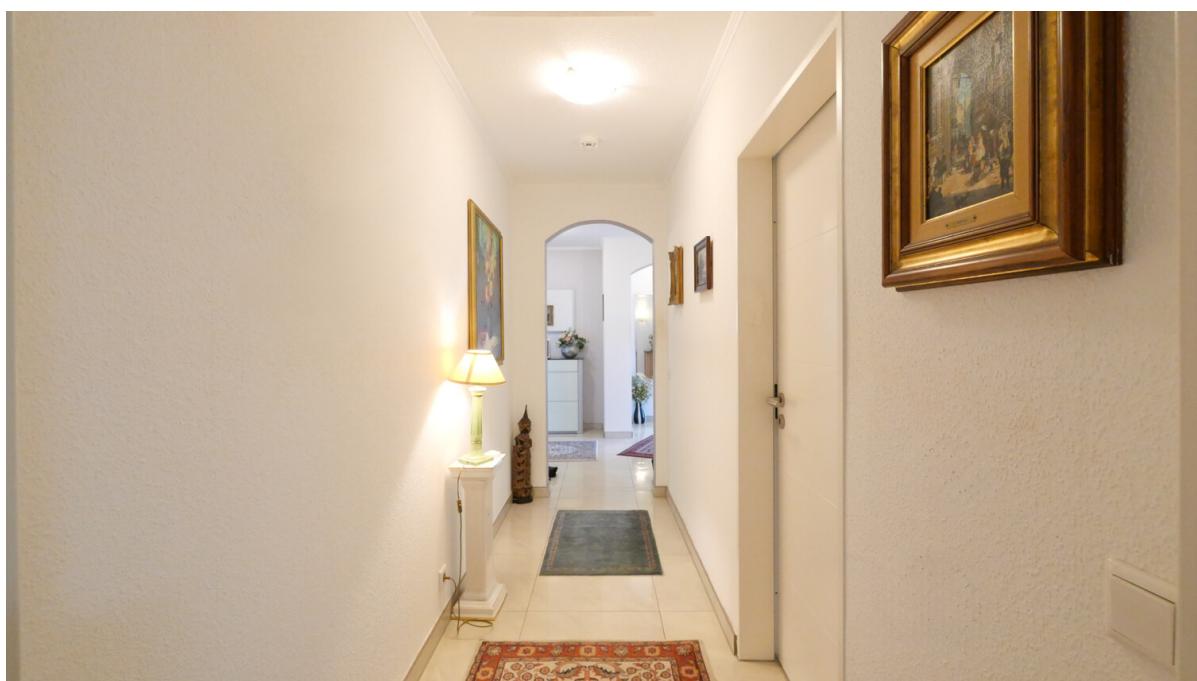
CODE DU BIEN: 25040048 - 33175 Bad Lippspringe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25040048 - 33175 Bad Lippspringe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25040048 - 33175 Bad Lippspringe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25040048 - 33175 Bad Lippspringe

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25040048 - 33175 Bad Lippspringe**

## Une première impression

Diese großzügige Drei-Zimmer-Wohnung in Bad Lippspringe überzeugt durch etwa 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine ruhige Lage in einer gepflegten Fünfparteienhausgemeinschaft. Die Einheit erstreckt sich über das gesamte Geschoss und bietet dank ihrer durchdachten Raumaufteilung ein angenehmes und zugleich repräsentatives Wohnumfeld.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich beeindruckt durch seine Großzügigkeit und bildet das zentrale Herzstück der Wohnung. Die harmonische Verbindung der Bereiche schafft ein einladendes Wohnambiente und viel Platz für gesellige Stunden. Direkt angrenzend befindet sich die glasüberdachte Terrasse, die wettergeschützte Aufenthalte im Freien ermöglicht. Ein funktionaler Hauswirtschaftsraum schließt sich an den Küchenbereich an. Zwei weitere gut geschnittene Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein modernes Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC runden das komfortable Raumangebot ab. Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen auch ein separater Kellerraum zur Verfügung.

Besonders praktisch: Zur Wohnung gehört außerdem eine eigene Garage, die komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Ein weiterer PKW findet zudem problemlos vor der Garage Platz.

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Treppenaufgang mit Sicherheitstür und Kameraspion, was ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit gewährleistet. Die elektrische Fußbodenheizung sorgt in sämtlichen Räumen für angenehme Wärme und Wohnkomfort.

Seit 2015 wurden fortlaufend umfassende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem die Deckenisolierung, die Erneuerung der elektrischen Anlage, die Modernisierung der Bäder, neue Bodenbeläge in allen Räumen, die Elektrifizierung der Rollläden, neue Innentüren sowie ein elektrisches Garagentor. Auch die Terrasse wurde mit neuen Platten und einer hochwertigen Überdachung versehen. Weitere Optimierungen unterstreichen den sehr guten Gesamtzustand der Immobilie.

Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Komfort und moderne Ausstattung – ideal für alle, die ein stilvolles Zuhause in ruhiger Umgebung suchen.

**CODE DU BIEN: 25040048 - 33175 Bad Lippspringe**

## Détails des commodités

- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Glasüberdachte Terrasse
- Hauswirtschaftsraum
- Eigener Treppenaufgang mit Sicherheitstür und Kameraspion
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Elektrisches Garagentor
- Deckenisolierung
- Modernisierte Bäder

**CODE DU BIEN: 25040048 - 33175 Bad Lippspringe**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in bester Lage von Bad Lippspringe. Die Innenstadt, Kurparks, Westfalen-Therme sowie Schulen, Ärzte, Apotheken, Bushaltestelle und alle Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Schritte entfernt. Paderborn erreichen Sie mit dem Auto oder per Bus in nur 5 Minuten.

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 Heidelandchaft ab.

2017 war Bad Lippspringe Ausrichter der Landesgartenschau. Der gesamte Ort wurde dadurch erheblich aufgewertet.

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.

**CODE DU BIEN: 25040048 - 33175 Bad Lippspringe**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.5.2028.

Endenergiebedarf beträgt 126.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**CODE DU BIEN: 25040048 - 33175 Bad Lippspringe**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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