

Lemgo

# Lemgo: Zentral gelegenes Mehrfamilienhaus mit Bega-Zugang und BAURESERVE

CODE DU BIEN: 25336060



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

**PRIX D'ACHAT: 525.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 246 m<sup>2</sup> • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2.379 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo**

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

**CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25336060	Prix d'achat	525.000 EUR
Surface habitable	ca. 246 m <sup>2</sup>	Interest/Investment houses	Maison multifamiliale
Année de construction	1898	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Place de stationnement	3 x Abri de voitures, 1 x Garage	État de la propriété	A rénover
		Espace locatif	ca. 246 m <sup>2</sup>
		Aménagement	Balcon

**CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	164.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.12.2033	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1880

CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo

## La propriété



CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo

## La propriété

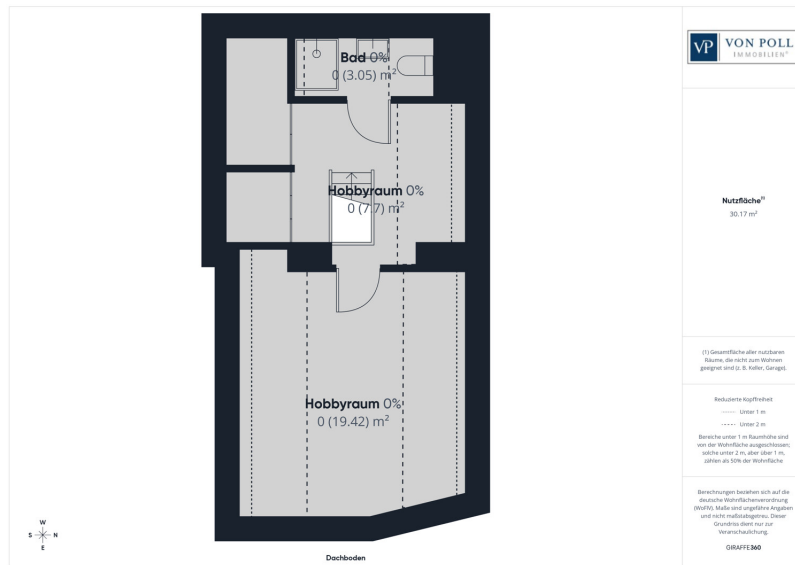


CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo**

## Une première impression

Mehrfamilienhaus mit Baureserve in zentraler Lage von Lemgo!

Zum Verkauf steht ein Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten in zentraler Lage von Lemgo. Die Immobilie ist derzeit unvermietet.

Das große Grundstück grenzt unmittelbar an die Bega und verfügt über eine Baureserve, die gemäß § 34 BauGB (Einfügung in die Umgebungsbebauung) grundsätzlich bebaubar ist. Da sich das Grundstück im Mischgebiet befindet, bieten sich flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Abriss des Bestandsgebäudes ist ebenfalls eine Option. Hierzu gibt es bereits ein Abrissangebot. Dadurch besteht ein attraktives Potenzial für Erweiterungsmaßnahmen oder ein Neubauprojekt. Die konkrete Bebauung kann nur mittels Bauvoranfrage verbindlich geprüft werden.

Das genaue Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt und wird auf die 1880er-Jahre geschätzt. Im Laufe der Zeit wurde das Objekt mehrfach umgestaltet. Unter anderem war das Erdgeschoss zwischenzeitlich als Bürofläche genehmigt, was die vielseitige Nutzbarkeit des Gebäudes unterstreicht.

Um das Jahr 2000 wurden verschiedene Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, dazu zählen unter anderem:

- teilweise neue Fenster
- zwei neue Bäder
- zwei neue Heizungen sowie überwiegend neue Heizkörper

Die grundlegende Bausubstanz ist solide und bietet beste Voraussetzungen für

frische Gestaltungsideen. Die Immobilie richtet sich daher gezielt an Käufer, die bereit sind, durch Modernisierungs- und Entwicklungskonzepte neues Potenzial zu heben und langfristige Wertsteigerungen zu realisieren.

Ganz gleich, ob Sie das Objekt zur Selbstnutzung, als Kapitalanlage oder Investitionsprojekt interessiert – Hier ist alles möglich!

**CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo**

## Détails des commodités

### WEITERE INFORMATIONEN:

#### HEIZUNG:

- Drei separate Etagenheizungen, jede Einheit unabhängig versorgt (zwei im Keller, eine im Dachgeschoss)

#### STELLPLÄTZE:

- Carport (2004) mit zwei Stellplätzen auf dem Grundstück
- Zusätzliches Carport mit zwei Stellplätzen hinter dem ersten, ausreichend Platz auch für ein Wohnmobil

#### WOHNFLÄCHEN:

- Erdgeschoss: ca. 82 m<sup>2</sup>
- Obergeschoss: ca. 82 m<sup>2</sup> (baugleich zum Erdgeschoss)
- Dachgeschoss: ca. 70 m<sup>2</sup>, nachträglich ausgebaut und mit Spitzboden verbunden (Spitzboden offiziell Nutzfläche, nicht wohnraumgenehmigt)

#### FENSTER:

- Alle mit Rollläden ausgestattet

#### GRUNDSTÜCK:

- Direkter Zugang zur Bega
- Gartenhaus
- Gesamtfläche: ca. 2.379 m<sup>2</sup>, verteilt auf sechs separate Flurstücke

#### MIETVERTRÄGE:

- Die Immobilie ist derzeit unvermietet.

**CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo**

## Tout sur l'emplacement

Lemgo ist eine Hochschulstadt mit ca. 41.000 Einwohnern. Sie ist die drittgrößte Stadt des Kreises Lippe und liegt 25 Kilometer östlich von Bielefeld in der Region Ostwestfalen-Lippe. Die Stadt gehört zum Regierungsbezirk Detmold im Nordosten von Nordrhein-Westfalen.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Lemgo mit direktem Zugang zur Bega und hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Einkaufsmöglichkeiten, die Innenstadt, Bildungseinrichtungen sowie weitere infrastrukturelle Angebote sind bequem zu erreichen.

Das Langenbrücker Tor ist in ca. 3 Gehminuten erreichbar, die Stadtmitte in etwa 10 Minuten zu Fuß. Bahnhof und Busbahnhof befinden sich nur ca. 150 Meter entfernt und gewährleisten eine sehr gute Anbindung.

Ein Ärztehaus sowie Sport- und Rehaeinrichtungen sind in rund 4 Gehminuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (Rewe, Marktkauf, Toom) befinden sich im direkten Umfeld, ca. 500 Meter entfernt.

**CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo**

## Plus d'informations

### 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

Immobilienpezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 25336060 - 32657 Lemgo**

## Contact

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

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

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

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

---

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