

Lemgo

# Lemgo-Brake: Ein-/Zweifamilienhaus | 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 6 Zimmer | Garten | Doppelgarage

CODE DU BIEN: 26019032



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

**PRIX D'ACHAT: 369.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 796 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26019032 - 32657 Lemgo**

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

**CODE DU BIEN: 26019032 - 32657 Lemgo**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26019032</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>369.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 145 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>6</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>A rénover</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>5</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1953</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26019032 - 32657 Lemgo**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Diagnostic énergétique</b>
Chauffage	<b>Huile</b>	Consommation d'énergie	<b>272.80 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>23.10.2035</b>	Classement énergétique	<b>H</b>
Source d'alimentation	<b>Combustible liquide</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1953</b>

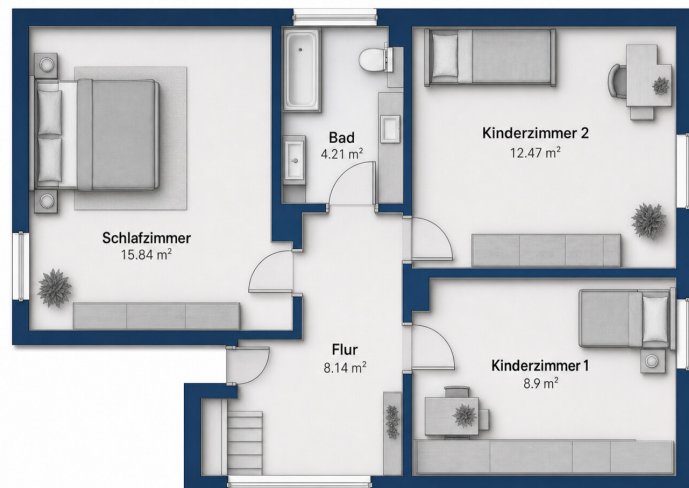
CODE DU BIEN: 26019032 - 32657 Lemgo

## La propriété



CODE DU BIEN: 26019032 - 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: 26019032 - 32657 Lemgo**

## Une première impression

In einer ruhigen Wohnumgebung von Lemgo-Brake befindet sich dieses Ein- bis Zweifamilienhaus. Mit einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> und insgesamt 6 Zimmern bietet die Immobilie eine flexible Raumaufteilung für Familien, das Zusammenleben mehrerer Generationen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten im Homeoffice.

Die Immobilie wurde im Jahr 1953 errichtet und in den folgenden Jahrzehnten angepasst. Im Jahr 1969 wurde eines der Zimmer im Erdgeschoss durch einen Anbau vergrößert, um die Wohnfläche auf dieser Ebene zu erweitern. Eine Vergrößerung des Wohnzimmers folgte im Jahr 1978. Das Badezimmer im Erdgeschoss wurde im Jahr 1991 modernisiert. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung aus circa 1990. Im Jahr 1998 wurde das Dachgeschoss durch den Einbau von zwei großen Dachgauben aufgewertet, wodurch zusätzliche Stehhöhe und mehr Tageslicht in den Räumen entstanden sind. Zum Haus gehört außerdem eine Garage, die Platz für 1 bis 2 PKW bietet.

Der Grundriss ist funktional aufgeteilt und trennt die Etagen voneinander. Das Erdgeschoss bildet eine vollständige Wohneinheit. Hier befinden sich die Küche, ein Badezimmer, das erweiterte Wohnzimmer sowie zwei weitere Räume, die flexibel als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden können.

Das Dachgeschoss bietet weiteren Wohnraum, der sich auf ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und ein zweites Badezimmer verteilt. Das Haus ist voll unterkellert. Das Kellergeschoss sorgt für zusätzliche Nutzfläche und umfasst den Heizungskeller sowie zwei weitere Kellerräume, die als Vorratsraum, Waschküche oder Werkstatt dienen können.

Die Außenanlagen teilen sich in zwei separate Bereiche auf. Im abgetrennten Vorgarten befindet sich die überdachte Terrasse, die einen geschützten Sitzplatz bietet. Die zweite, nicht überdachte Terrasse ist im Hauptgarten angelegt und dient als freier Sitzplatz an sonnigen Tagen.

Mit seiner klaren Aufteilung und der dokumentierten Historie bietet dieses Haus eine Basis für Käufer, die die Räumlichkeiten durch zeitgemäße Modernisierungen an ihre eigenen Vorstellungen anpassen möchten.

**CODE DU BIEN: 26019032 - 32657 Lemgo**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die Immobilie befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohnumgebung im beliebten und familienfreundlichen Stadtteil Lemgo-Brake. Hier profitieren Sie von einer gewachsenen Nachbarschaft, ohne auf eine hervorragende Infrastruktur verzichten zu müssen.**

**In direkter, fußläufiger Nähe finden Sie alles für die Erledigungen des täglichen Bedarfs, wie Einkaufsmöglichkeiten und Supermärkte. Auch für den Nachwuchs ist bestens gesorgt: Grundschulen und Kitas sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Alltag besonders für Familien sicher und unkompliziert macht.**

**Die historische Innenstadt von Lemgo ist zudem hervorragend angebunden. Egal ob mit dem Auto, dem Fahrrad oder ganz entspannt mit dem Bus – in wenigen Minuten erreichen Sie das charmante Stadtzentrum, das mit seinen historischen Gassen, netten Cafés und einer vielseitigen Gastronomie ein tolles Ausflugsziel bietet.**

**CODE DU BIEN: 26019032 - 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 Handelsregistersauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 26019032 - 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)**