

Lippstadt

# Exklusives Stadthaus im begehrten Lippstädter Norden mit herrlichem Garten

*CODE DU BIEN: 26162002*



**PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 849 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt**

- 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: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26162002	Prix d'achat	599.000 EUR
Surface habitable	ca. 155 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Modernisation / Rénovation	2020
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Aménagement	Terrasse, Balcon
Année de construction	1952		
Place de stationnement	1 x Garage		

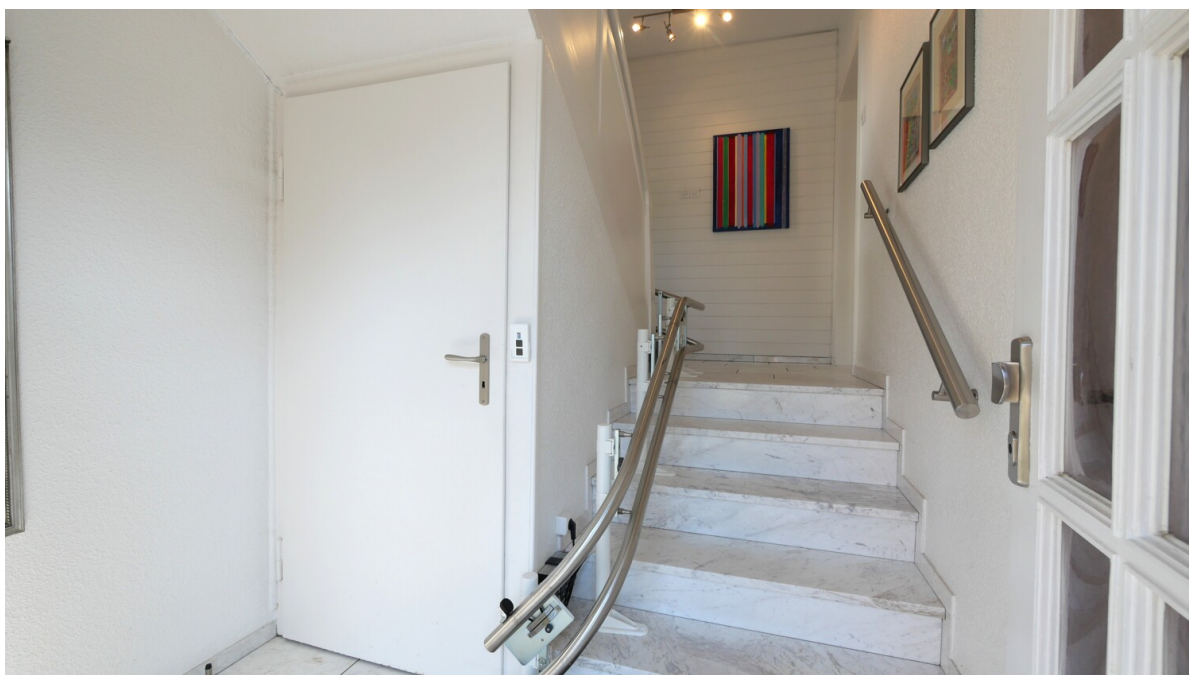
**CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	196.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	14.04.2036	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1952

CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## La propriété

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*

**CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## Une première impression

Dieses äußerst gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer sehr ruhigen, gewachsenen und besonders gefragten Wohnlage im beliebten Norden von Lippstadt. Die Immobilie überzeugt durch ihren hervorragenden Pflegezustand, eine hochwertige Ausstattung sowie eine großzügige und familienfreundliche Raumaufteilung.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein repräsentativer und hochwertig gestalteter Eingangsbereich mit Marmorboden, der den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie unterstreicht.

Auf ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt 7 Zimmer, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Neben einem großzügigen und lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich stehen vier komfortable Schlafzimmer zur Verfügung. Zusätzlich bieten zwei weitere Räume ideale Voraussetzungen zur Nutzung als Homeoffice oder Arbeitszimmer – perfekt für modernes Arbeiten von zu Hause.

Die Immobilie verfügt über zwei gepflegte Badezimmer. Aufgrund der durchdachten Bauweise bietet sich zudem grundsätzlich auch eine Nutzung als Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhaus an.

Besonderen Wert legen die Eigentümer auf eine solide und zukunftsorientierte Haustechnik. So sorgen eine moderne Gasbrennwertheizung, eine Solarthermieanlage zur Warmwasserunterstützung sowie eine Photovoltaikanlage für eine effiziente Energieversorgung. Ergänzt wird die technische Ausstattung durch eine Enthärtungsanlage, die zusätzlichen Komfort im Alltag bietet.

Auch das Grundstück weiß zu überzeugen: Der große, grüne Garten bietet viel

Platz für Erholung, Freizeit und Familie und unterstreicht den hohen Wohnwert dieser Immobilie.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gepflegtes Zuhause mit hochwertiger Ausstattung, das durch seine ruhige Lage im begehrten Lippstädter Norden, die flexible Nutzungsmöglichkeit und die großzügige Raumaufteilung überzeugt.

**CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## Détails des commodités

- Hochwertiger Marmorboden im Eingangsbereich
- Parkettboden im Erdgeschoss
- Neue Kunststofffenster (2016)
- Solarthermie (2014)
- Photovoltaikanlage mit 10,36 kWp (2023)
- Gasbrennwerttherme (Viessmann, 2014)
- Enthärtungsanlage (BWT, 2017)
- 2 Badezimmer (EG aus 2016)
- Rolladen
- Terrasse mit Zugang zum Garten
- Balkon von zwei Zimmern begehbar
- Großer Garten mit hochwertigem Bewuchs
- Garage
- Separater Kellerausgang zum Garten
- Dachboden als Ausbaureserve oder zusätzliche Lagerfläche

**CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## Tout sur l'emplacement

Der Lippstädter Norden zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Die ruhige, familienfreundliche Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität bei gleichzeitig guter Anbindung an das Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind schnell erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage ideal: Über die B55 besteht eine zügige Anbindung an die Autobahnen A2 und A44. Der Bahnhof Lippstadt bietet regelmäßige Regional- und Fernverbindungen, unter anderem nach Dortmund, Kassel und Münster. Zudem sorgt ein gut ausgebautes Stadtbusnetz für eine schnelle Verbindung in alle Stadtteile.

Diese Kombination aus ruhiger Lage und guter Infrastruktur macht den Lippstädter Norden besonders attraktiv für Familien und Berufspendler.

**CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## 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 Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten

bestmöglich zusammenzuführen.

**CODE DU BIEN: 26162002 - 59555 Lippstadt**

## Contact

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

Max Buder

---

Poststraße 17, 59555 Lippstadt

Tel.: +49 2941 - 72 81 034

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

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

---

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