

Bad Lippspringe

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Gewerbehalle in Bad Lippspringe

????????? ??????????: 25040008



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

???? ??????: 630.000 EUR • ??????????: ca. 170 m<sup>2</sup> • ?????? ????: 1.492 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

?? ??? ??????

|                      |                                                           |                                |                                                                                       |
|----------------------|-----------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????  | 25040008                                                  | ????? ???????                  | 630.000 EUR                                                                           |
| ???????????          | ca. 170 m²                                                | ???????????                    | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ?????? ???????       | ????????????????<br>??????                                |                                |                                                                                       |
| ????? ?????????????  | 2004                                                      |                                |                                                                                       |
| ?????? ????????????? | 4 x ?????????????<br>?????? ?????????????,<br>1 x ??????? | ?????????? ???????             | ca. 350 m²                                                                            |
|                      |                                                           | ?????????<br>??????????????    | ???????                                                                               |
|                      |                                                           | ????????????????????<br>?????? | ca. 32 m²                                                                             |
|                      |                                                           | ???????                        | WC ?????????????,<br>??????                                                           |

???????? ?????????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

????????????? ???????????

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ??????? ???????<br>??????????                                                | 94.53 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 27.04.2035                  | ??????????<br>??????????????<br>??????????                                   | C             |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2004          |

???????? ?????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

?? ???????



???????? ?????????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

?? ????????



???????? ?????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

?? ???????



???????? ?????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

?? ???????



???????? ?????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

?? ???????



???????? ?????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

?? ???????



???????? ?????????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

?? ????????



???????? ?????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

?? ???????



??????? ???????? : 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

?? ????????



??????? ?????????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

?? ????????

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

??????? ?????????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

## ??? ?????? ??????????

Diese außergewöhnliche Immobilie bietet die ideale Kombination aus einem großzügigen, komfortablen Wohnhaus und einer vielseitig nutzbaren Gewerbehalle. Gelegen in einem ruhigen Bereich des Gewerbegebiets von Bad Lippspringe, verbindet dieses Anwesen höchsten Wohnkomfort mit optimalen Arbeitsbedingungen.

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung. Die gesamte Immobilie ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für eine angenehme Wärme sorgt. Ein Kaminofen im Wohnbereich schafft zusätzlich eine behagliche Atmosphäre. Das Dachgeschoss wurde vollständig ausgebaut und bietet zusätzlichen Wohnraum, der flexibel genutzt werden kann – sei es als Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum.

Die großzügige Gewerbehalle mit angrenzenden Nebenräumen und einem separaten WC ermöglicht eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten. Durch eine separate Zufahrt zur Halle bleibt der Wohnbereich ungestört, was eine klare Trennung von Arbeit und Privatleben gewährleistet.

Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist der große, gepflegte Garten, der trotz der Lage im Gewerbegebiet einen privaten Rückzugsort bietet. Mehrere Stellplätze auf dem Grundstück sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner, Mitarbeiter und Kunden. Zudem trägt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach der Gewerbehalle zur Senkung der Nebenkosten bei und macht die Immobilie besonders energieeffizient.

Mit seiner durchdachten Aufteilung und den zahlreichen Vorteilen ist dieses Objekt ideal für Selbstständige oder Unternehmer, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort optimal verbinden möchten. Lassen Sie sich von diesem einzigartigen Anwesen begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

??????? ?????????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

???????????????? ???? ?????????

- Fußbodenheizung im gesamten Wohnhaus
- Rolladen
- Kaminofen
- Großer Garten
- Photovoltaikanlage
- Garage
- Dachterrasse über der Garage
- Diverse Stellplätze auf dem Grundstück
- Carport für zusätzliche Abstellfläche
- Separate Gewerbehalle mit Nebenräumen und WC
- Ruhige Lage im Gewerbegebiet
- Zusätzliche Küchenanschlüsse im DG

??????? ?????????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

??? ??? ??? ???????????

Das Objekt befindet sich im Gewerbegebiet von Bad Lippspringe. Direkt im Ort befinden sich alle notwendigen Dinge des Alltags wie z. B. Kindergarten, Grundschule, Bäcker, etc..

In nur wenigen Minuten ist die nächst größere Ortschaft Paderborn zu erreichen.  
Eine direkte Anbindung zur B1 ist in unmittelbarer Nähe zum Objekt.

??????? ?????????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.4.2035.

Endenergiebedarf beträgt 94.53 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 25040008 - 33175 Bad Lippspringe

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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