

Lippstadt

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

????????? ??????????: 25162012



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

????? ??????: 699.000 EUR • ??????????: ca. 470,86 m<sup>2</sup> • ??????: 18 • ?????? ????: 1.008 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25162012 - 59557 Lippstadt

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ?????????????? ????????????????

????????? ??????????: 25162012 - 59557 Lippstadt

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

????????? ??????????	25162012	????? ???????	699.000 EUR
???????????	ca. 470,86 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	18	???????????????	ca. 470 m <sup>2</sup>
???????????	16	???????	???????????
????? ????????????	1967		

????????? ??????????: 25162012 - 59557 Lippstadt

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

????? ????????????	??????	?????????????????	BEDARF
?????????????	29.10.2035	?????????????	
?????????????????		?????? ????????	211.34 kWh/m <sup>2</sup> a
????????? ???		?????????????	
		?????????????	G
		???????????????	
		?????????????	
		????? ??????????????	1967
		????????? ?? ??	
		?????????????	
		?????????????????	

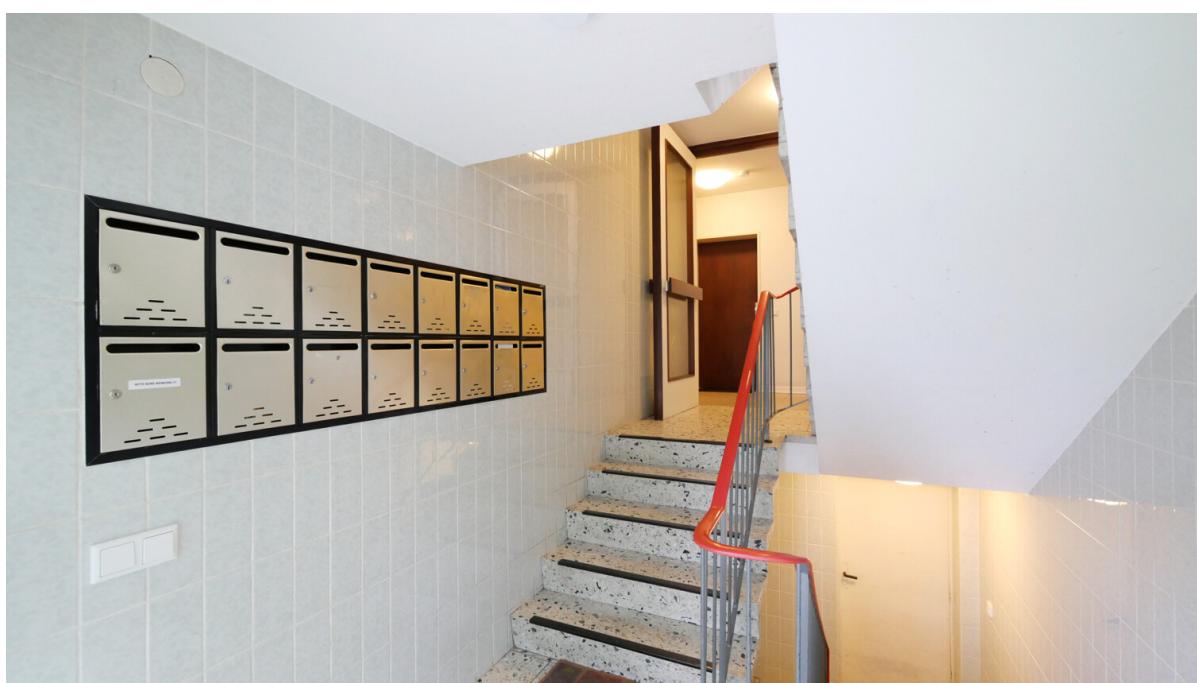
???????? ?????: 25162012 - 59557 Lippstadt

?? ???????



???????? ?????: 25162012 - 59557 Lippstadt

?? ???????



???????? ?????: 25162012 - 59557 Lippstadt

?? ???????



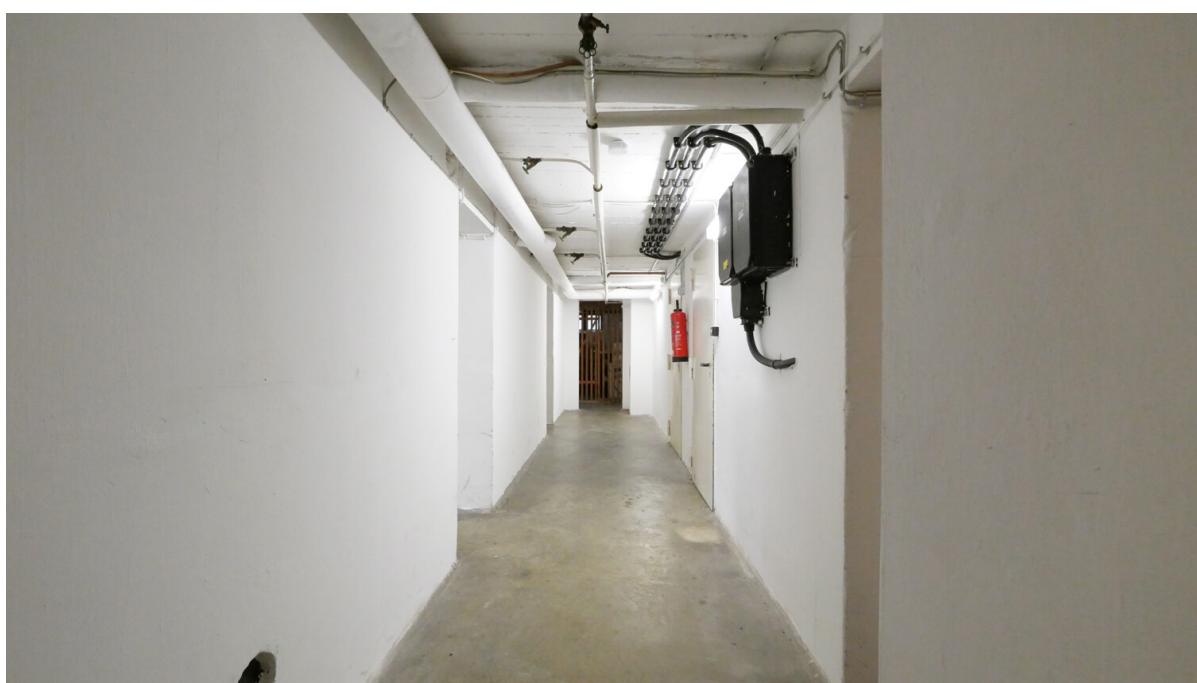
???????? ?????: 25162012 - 59557 Lippstadt

?? ???????



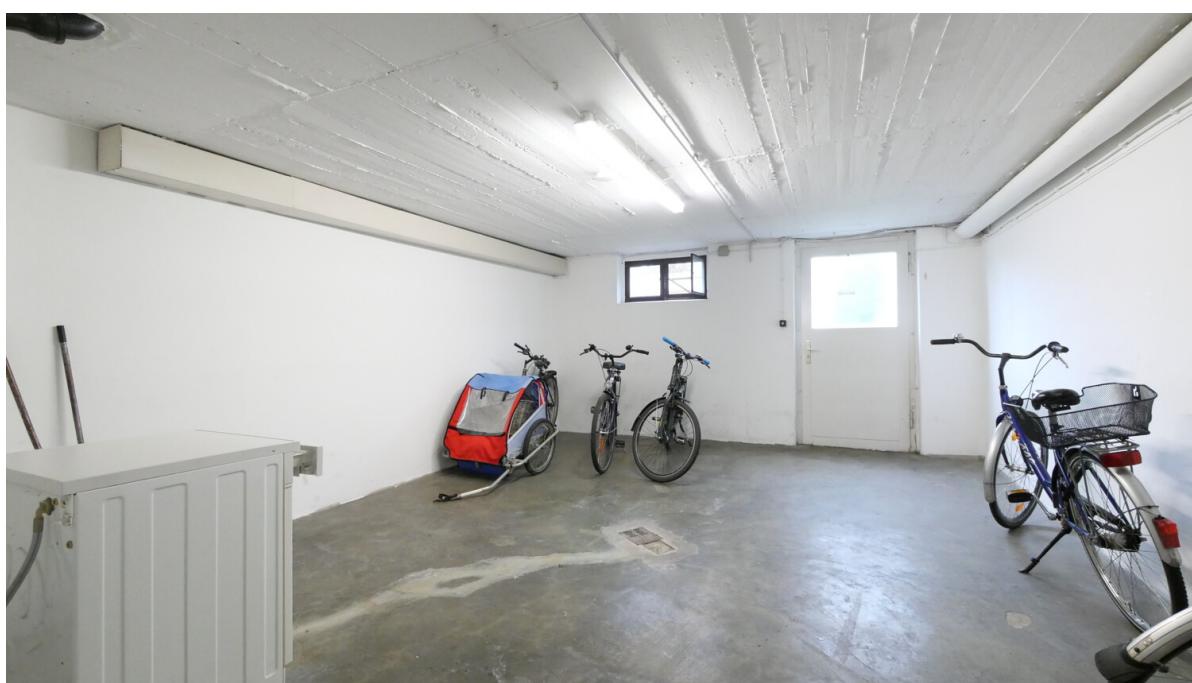
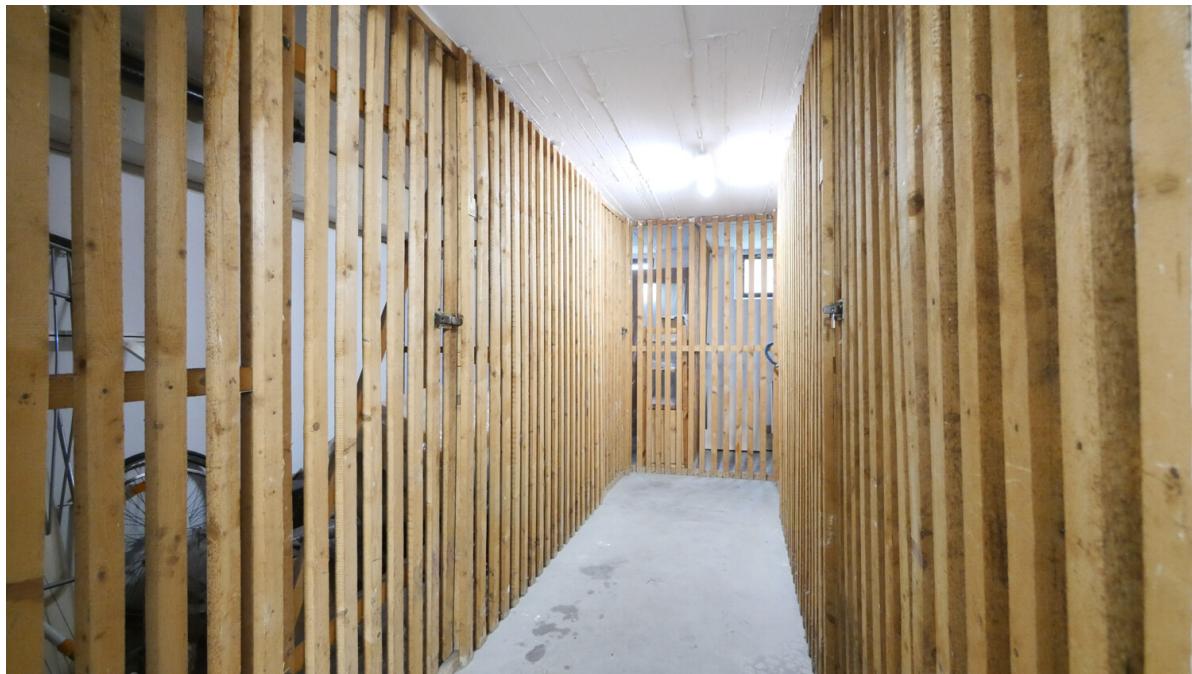
???????? ?????: 25162012 - 59557 Lippstadt

?? ???????



???????? ?????: 25162012 - 59557 Lippstadt

?? ???????



???????? ?????: 25162012 - 59557 Lippstadt

?? ???????



???????? ?????: 25162012 - 59557 Lippstadt

?? ???????



????????? ??????????: 25162012 - 59557 Lippstadt

?? ???????

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)

???????? ?????: 25162012 - 59557 Lippstadt

## ??? ????

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten (1- bis 2-Zimmer-Appartements) in bevorzugter Lage des Lippstädter Südwestens. Die im Jahr 1967 errichtete Immobilie befindet sich auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück und überzeugt durch ihre solide Bauweise, eine gute Raumaufteilung sowie eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Das weitläufige Grundstück bietet den Bewohnern ein angenehmes Wohnumfeld mit ausreichend Freiraum. Acht Garagenplätze ergänzen das Angebot und sorgen für zusätzlichen Komfort. Dank der zentralen, aber dennoch ruhigen Lage profitieren die Mieter von einer hervorragenden Infrastruktur: Die Innenstadt von Lippstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto, Bus oder Fahrrad erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Das Objekt eignet sich ideal als renditestarke Kapitalanlage mit langfristig gesicherter Vermietbarkeit.

Haben Sie Interesse an diesem attraktiven Anlageobjekt? Wir informieren Sie gerne über weitere Details.

Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Exposéerstellung noch nicht vor und wird zur Besichtigung nachgereicht.

???????? ?????: 25162012 - 59557 Lippstadt

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

- Aktuelle Mieteinnahmen netto kalt: 48.780 € p.a.
- 3 von 16 Wohnungen leerstehend und nicht vermietet
- Restlaufzeit Erbbaurecht: 40 Jahre (bis 2065)
- Aktueller Erbbauzins: 1.893,84 € p.a.
- Gasheizung aus 2017
- 8 Garagen (derzeit vermietet)
- Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil
- Wäsche- und Trockenraum

????????? ??????????: 25162012 - 59557 Lippstadt

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

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend im südwestlichen Bereich der Lippstädter Kernstadt. Das Umfeld ist geprägt von ansprechender Wohnbebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und überzeugt durch eine angenehme, naturnahe Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, gastronomische Angebote, Ärzte sowie weitere Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Der Lippstädter Bahnhof liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet regelmäßige Regional- und Fernverbindungen in Richtung Dortmund, Kassel und Münster. Über die nahegelegene B55 besteht zudem eine direkte Anbindung an die Autobahnen A2 und A44, wodurch auch überregionale Ziele schnell erreicht werden können. Das Stadtzentrum von Lippstadt mit seinen zahlreichen Geschäften, Restaurants und Freizeitangeboten ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage dieser Immobilie eine attraktive Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit und urbaner Nähe – ideal für Berufspendler, Studierende oder Einzelpersonen, die ein gepflegtes Umfeld mit zentraler Anbindung schätzen.

???????? ?????: 25162012 - 59557 Lippstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 211.34 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

????????? ??????????: 25162012 - 59557 Lippstadt

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

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

Max Buder

---

Poststraße 17, 59555 Lippstadt  
Tel.: +49 2941 - 72 81 034  
E-Mail: [lippstadt@von-poll.com](mailto:lippstadt@von-poll.com)

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

---

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