

Lemgo

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

VP azonosító: 25336060b



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

VÉTELÁR: 525.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 246 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 2.379 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

## Áttekintés

VP azonosító	25336060b
Hasznos lakótér	ca. 246 m <sup>2</sup>
Szobák	9
Fürdoszobák	4
Építés éve	1898
Parkolási lehetőségek	3 x Beálló, 1 x Garázs

Vételár	525.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bérelhető terület	ca. 246 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Erkély

VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Egyszintes futési rendszer	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	164.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	20.12.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1880

VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

## Az ingatlan



VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

## Az ingatlan



VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

# Az ingatlan



VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

## Az ingatlan



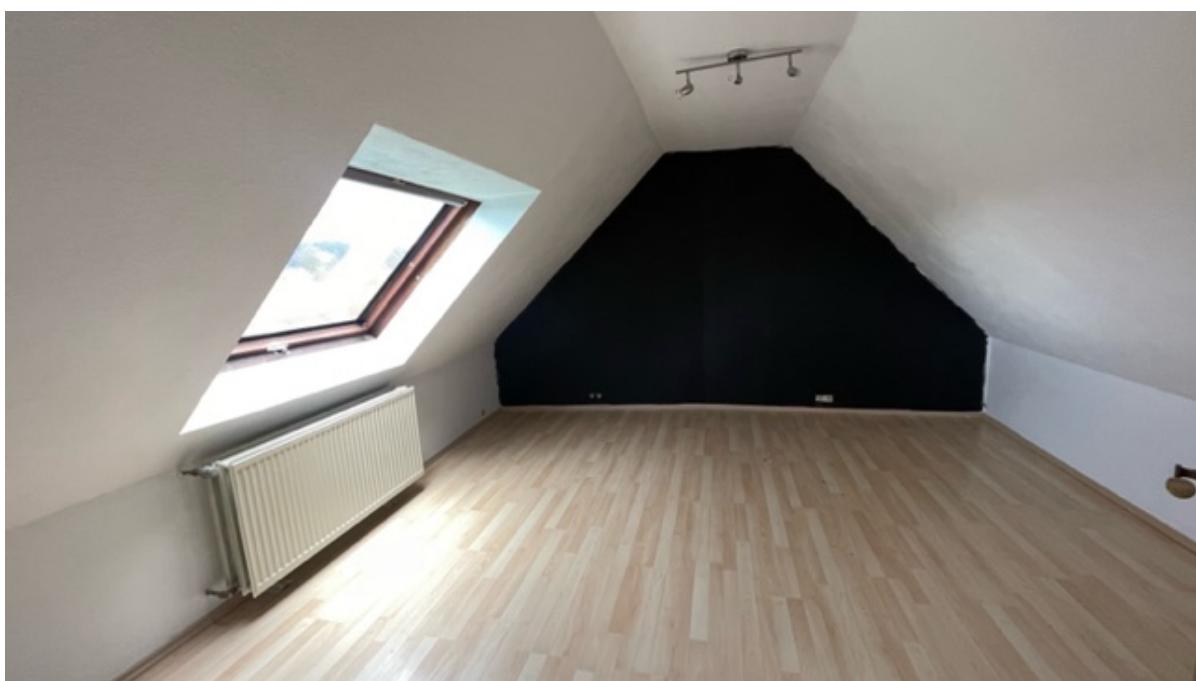
VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

## Az ingatlan



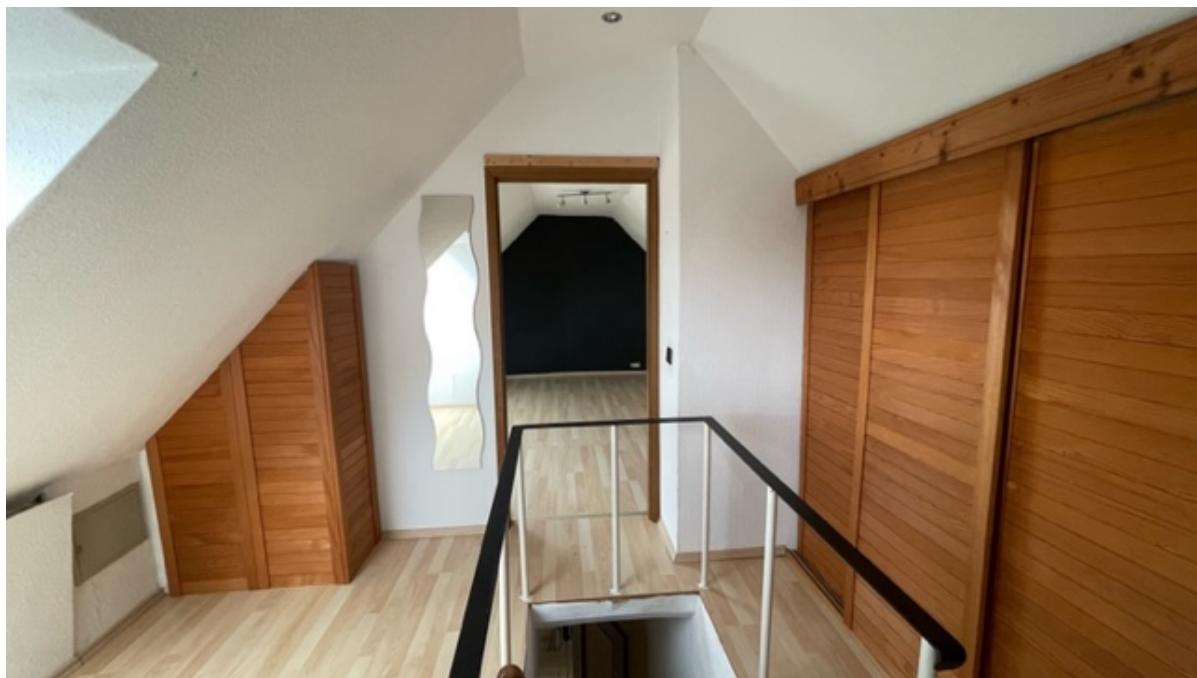
VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

## Az ingatlan



VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

## Az ingatlan



VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

## Az elso benyomás

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!

VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

## Részletes felszereltség

### 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.

**VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo**

## Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

## További információ / adatok

### 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.

VP azonosító: 25336060b - 32657 Lemgo

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Markus Nagel

---

Hermannstraße 1, 33602 Bielefeld

Tel.: +49 521 - 30 57 58 0

E-Mail: bielefeld@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségtartásához

---

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