

Lippstadt / Eickelborn

# Historische Doppelhaushälfte mit Charme und großem Grundstück

*Codice oggetto: 26162006*



**PREZZO D'ACQUISTO: 299.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 269 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 885 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26162006</b>
Superficie netta	<b>ca. 269 m<sup>2</sup></b>
Tipologia tetto	<b>a padiglione</b>
Vani	<b>9</b>
Camere da letto	<b>5</b>
Bagni	<b>2</b>
Anno di costruzione	<b>1912</b>
Garage/Posto auto	<b>2 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>299.000 EUR</b>
Casa	<b>Porzioni di bifamiliari</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Balcone</b>

**Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn**

## **Dati energetici**

**Tipologia di  
riscaldamento**

**centralizzato**

**Certificazione  
energetica**

**Legally not required**

**Fonte di  
alimentazione**

**Combustibile liquido**

Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn**

## Una prima impressione

Diese historische, unter Denkmalschutz stehende Doppelhaushälfte in zentraler Lage von Eickelborn besticht durch ihren besonderen Charme und ihre großzügige Raumaufteilung.

Auf ca. 269 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich insgesamt neun Zimmer, wovon sieben flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das historische Treppenhaus bildet dabei den architektonischen Mittelpunkt der Immobilie und unterstreicht den einzigartigen Charakter des Hauses. Teilweise sind noch die originalen Türen erhalten und verleihen dem Objekt eine besondere Authentizität.

Die Immobilie verfügt über zwei Badezimmer, einen Balkon sowie einen Wintergarten, der zusätzlichen Wohnkomfort bietet. Das ca. 885 m<sup>2</sup> große Grundstück mit großzügigem Garten lädt zum Verweilen ein und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung. Zudem ist die Immobilie unterkellert und verfügt über eine Waschküche sowie drei zusätzliche Kellerräume. Eine separate Außentreppe führt vom Keller direkt in den Garten. Zwei Freiplätze auf dem Grundstück runden das Angebot ab. Zusätzlich stehen zwei Bodenräume als praktische Abstellflächen zur Verfügung.

Perspektivisch sollte über eine Modernisierung der Fenster sowie der Heizungsanlage nachgedacht werden.

Die Immobilie ist derzeit vermietet und stellt sowohl für Eigennutzer mit Perspektive als auch für Kapitalanleger eine interessante Gelegenheit dar.

**Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn**

## **Dettagli dei servizi**

- Denkmalschutz
- Zentrale Lage im Ort
- Großer Garten
- 2 Bäder
- Viele flexibel nutzbare Zimmer
- Wintergarten
- Öl-Zentralheizung
- Separate Außentreppe vom Keller in den Garten
- Kleines Gartenhaus (ehem. Stall)
- Derzeit vermietet
- Aktuelle Mieteinnahmen netto kalt: 14.400 € p.a.
- Vermietet seit: 2023

**Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn**

## **Tutto sulla posizione**

**Eickelborn ist ein ruhiger, ländlich geprägter Ortsteil im Westen der Lippstadt und liegt idyllisch am südlichen Ufer der Lippe. Die Umgebung ist durch weitläufige Wiesen- und Auenlandschaften geprägt und bietet einen hohen Erholungswert bei gleichzeitig angenehmer Dorfinfrastruktur.**

**Die Lippstädter Innenstadt ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen sowie medizinische Versorgung.**

**Die Verkehrsanbindung ist gut: Über das regionale Straßennetz bestehen schnelle Verbindungen zur Bundesstraße B55, die eine zügige Anbindung an die Autobahnen A2 (Richtung Dortmund/Hannover) und A44 (Richtung Dortmund/Kassel) ermöglicht.**

**Der öffentliche Nahverkehr ist durch Buslinien wie die R66 gewährleistet, die Eickelborn direkt mit dem Bahnhof in Lippstadt verbindet. Von dort bestehen sehr gute Bahnverbindungen im Regional- und Fernverkehr.**

**Insgesamt verbindet Eickelborn naturnahes, ruhiges Wohnen mit einer soliden Anbindung an die umliegenden Städte und das überregionale Verkehrsnetz.**

**Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26162006 - 59556 Lippstadt / Eickelborn**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Max Buder**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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