

Lippstadt / Bad Waldliesborn

# Modernes Einfamilienhaus in begehrter Lage von Lippstadt

*Número da propriedade: 25162017*



PREÇO DE COMPRA: 559.000 EUR • ÁREA: ca. 172 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 439 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25162017 - 59556 Lippstadt / Bad Waldliesborn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25162017 - 59556 Lippstadt / Bad Waldliesborn

## Numa vista geral

Número da propriedade	25162017	Preço de compra	559.000 EUR
Área	ca. 172 m²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	5	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3		
Casas de banho	1		
Ano de construção	2006	Tipo de construção	Sólido
		Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25162017 - 59556 Lippstadt / Bad Waldliesborn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	75.60 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	17.11.2035	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2006



Número da propriedade: 25162017 - 59556 Lippstadt / Bad Waldliesborn

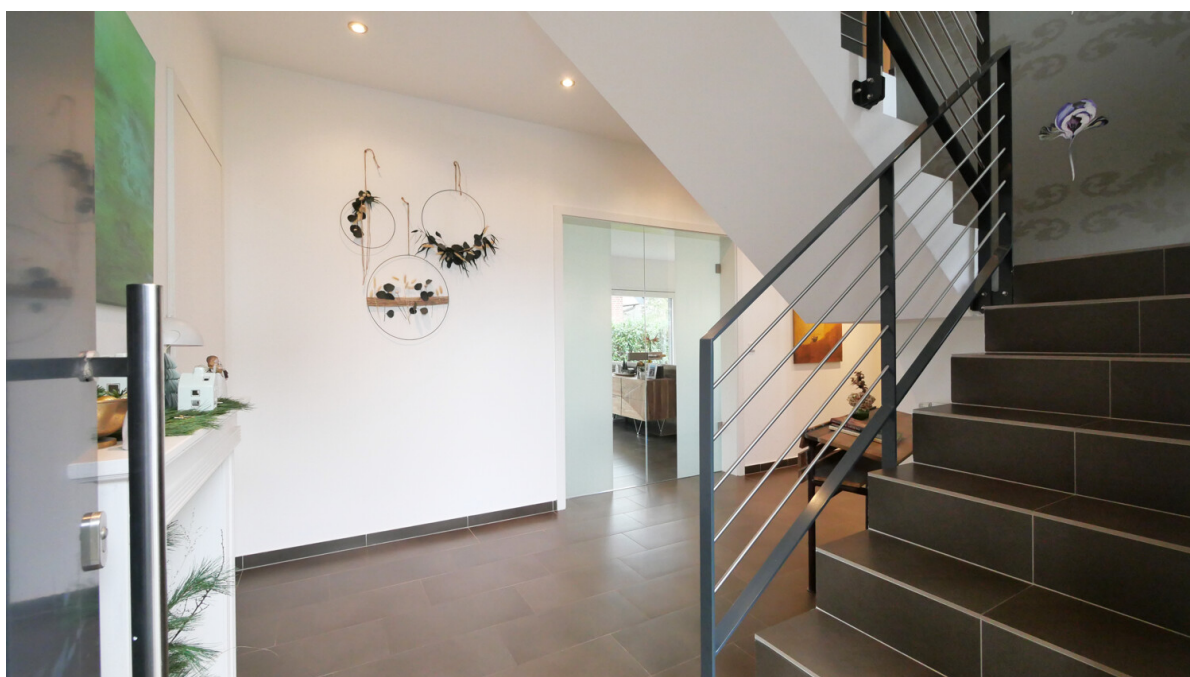
## O imóvel





Número da propriedade: 25162017 - 59556 Lippstadt / Bad Waldliesborn

## O imóvel





Número da propriedade: 25162017 - 59556 Lippstadt / Bad Waldliesborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25162017 - 59556 Lippstadt / Bad Waldliesborn

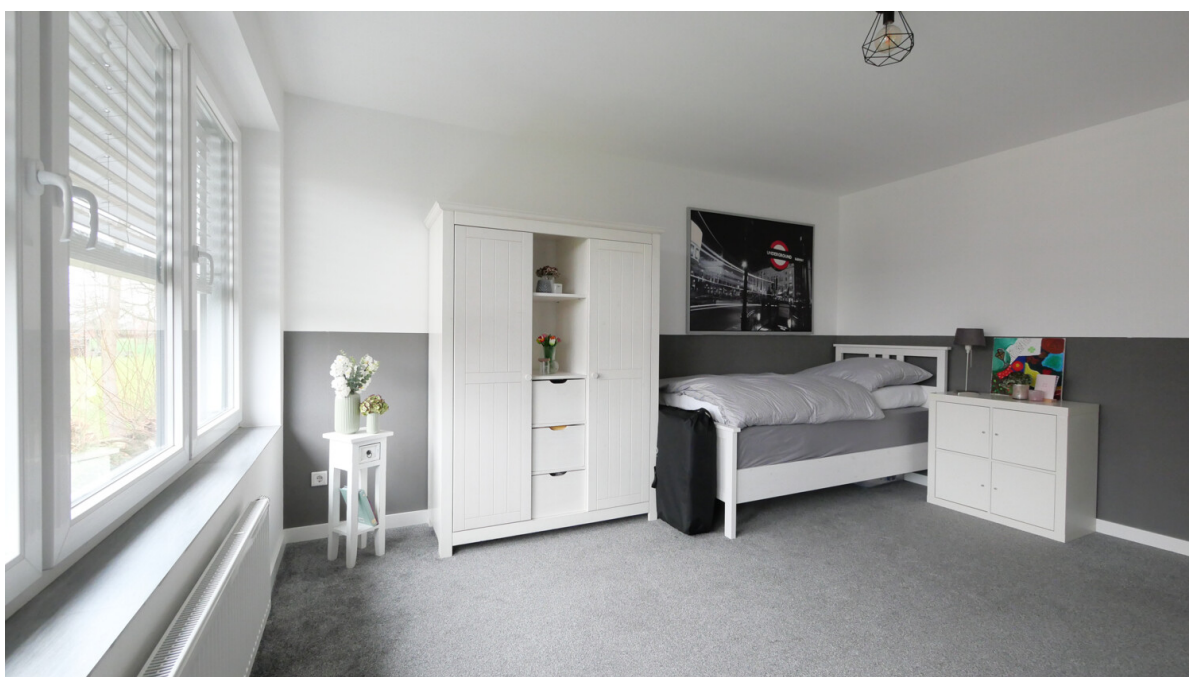
## O imóvel





Número da propriedade: 25162017 - 59556 Lippstadt / Bad Waldliesborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25162017 - 59556 Lippstadt / Bad Waldliesborn

## O imóvel



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)

Número da propriedade: 25162017 - 59556 Lippstadt / Bad Waldliesborn

## Uma primeira impressão

Dieses hochwertige Einfamilienhaus besticht durch seine moderne Architektur, eine sehr gepflegte Erscheinung und eine traumhafte, ruhige Lage in Bad Waldliesborn. Die Immobilie bietet großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereiche sowie durchdachte Raumkonzepte für die ganze Familie.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein großes, offenes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und beeindruckenden Fensterfronten, die den Raum mit Tageslicht durchfluten. Auf der Süd- und Westseite sind die Fenster mit Raffstores ausgestattet. Ein zusätzliches Büro, ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschafts- und Technikraum runden das praktische Raumangebot im Erdgeschoss ab. Die Wohnbereiche sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, ebenso die Küche und das Badezimmer im Obergeschoss, was ein behagliches Raumklima garantiert.

Das großzügige Treppenhaus mit Galerie bildet das Herzstück des Hauses. Von hier aus gelangen Sie zu den drei Schlafräumen und dem Bad im Obergeschoss. Das Hauptschlafzimmer verfügt zusätzlich über ein Ankleidezimmer. Ein großes Bad sowie ein weiteres WC, welches derzeit noch nicht fertig ausgebaut ist, sorgen für hohen Wohnkomfort.

Die Außenbereiche sind ebenso überzeugend: Eine großzügige Terrasse mit Blick auf die angrenzenden Felder lädt zum Entspannen ein. Ergänzt wird dies durch einen hochwertigen, überdachten Freisitz. Ein großes Doppelcarport mit praktischem Abstellraum bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge und Stauraum.

Moderne Technik wie Solarthermie, Raffstores und die Fußbodenheizung kombiniert mit der klaren, modernen Architektur machen dieses Einfamilienhaus zu einem idealen Zuhause für Familien, die Komfort, Stil und Ruhe schätzen.

Die Immobilie wird voraussichtlich ab November 2026 bezugsfrei sein.



Número da propriedade: 25162017 - 59556 Lippstadt / Bad Waldliesborn

## Detalhes do equipamento

### Lage und Außenbereich

- Ruhige Lage mit Blick ins Grüne
- Terrasse
- Überdachter Freisitz
- Carport mit 2 Stellplätzen
- Abstellraum hinter dem Carport

### Technik und Haustechnik

- Gas-Heizung (2006)
- Solarthermie
- Fußbodenheizung in den Wohnräumen und im Bad
- Raffstores (Süd- und Westseite)
- Starkstromanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Satelliten-TV im Wohnzimmer, Büro und in den Schlafräumen
- Netzwerkanschlüsse im Wohnzimmer, Büro, Hauswirtschaftsraum und in 2

### Schlafzimmern

### Wohnräume und Ausstattung

- Großes Wohn-/Esszimmer
- Einbauküche
- Hochwertige Bodenbeläge in den Wohnräumen und Fluren
- Badmöbel

### Schlafräume

- 3 Schlafräume
- Hauptschlafzimmer mit zusätzlicher Ankleide

### Zusätzliche Räume

- Abstellraum/Zusätzliches WC im Obergeschoss (noch nicht fertiggestellt)
- Hauswirtschaftsraum

Número da propriedade: 25162017 - 59556 Lippstadt / Bad Waldliesborn

## Tudo sobre a localização

Bad Waldliesborn, ein idyllischer Ortsteil von Lippstadt, besticht durch seine naturnahe Lage und den attraktiven Kurpark. Die Anbindung ist sehr gut: Busverbindungen nach Lippstadt sowie das Anrufsammeltaxi sorgen für eine bequeme Nahverkehrsanbindung, die Autobahnen A2 und A44 sind in rund 15 Minuten erreichbar, der Bahnhof Lippstadt ermöglicht die Anreise mit der Bahn.

Número da propriedade: 25162017 - 59556 Lippstadt / Bad Waldliesborn

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 75.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.

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.



Número da propriedade: 25162017 - 59556 Lippstadt / Bad Waldliesborn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Max Buder

---

Poststraße 17, 59555 Lippstadt

Tel.: +49 2941 - 72 81 034

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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