

Bad Lippspringe

# Großzügiges Anwesen in bester Lage von Bad Lippspringe

CODE DU BIEN: 25040006-1



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

PRIX D'ACHAT: 925.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 285 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 700 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25040006-1 - 33175 Bad Lippspringe

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25040006-1 - 33175 Bad Lippspringe

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25040006-1	Prix d'achat	925.000 EUR
Surface habitable	ca. 285 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	7	Technique de construction	massif
Chambres à coucher	4	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Salles de bains	3		
Année de construction	1920		

CODE DU BIEN: 25040006-1 - 33175 Bad Lippspringe

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	20.06.2026	Consommation d'énergie	233.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1920

CODE DU BIEN: 25040006-1 - 33175 Bad Lippspringe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25040006-1 - 33175 Bad Lippspringe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25040006-1 - 33175 Bad Lippspringe

## La propriété



CODE DU BIEN: 25040006-1 - 33175 Bad Lippspringe

## La propriété





CODE DU BIEN: 25040006-1 - 33175 Bad Lippspringe

## La propriété



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**

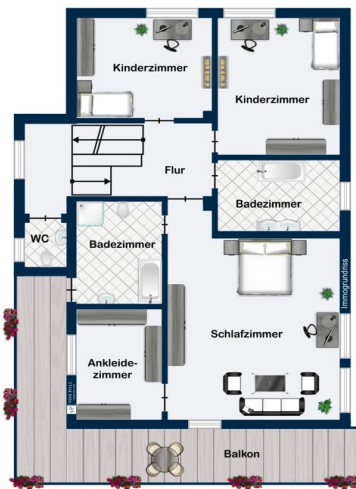
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

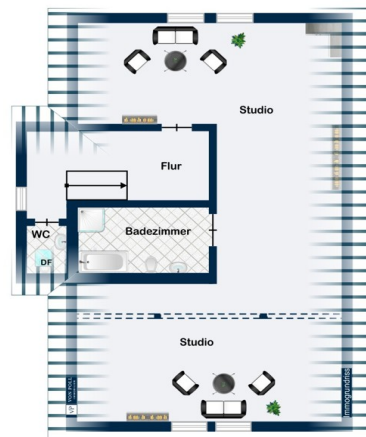
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

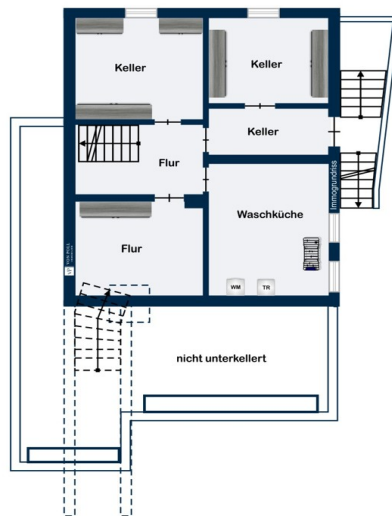
CODE DU BIEN: 25040006-1 - 33175 Bad Lippspringe

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25040006-1 - 33175 Bad Lippspringe**

## Une première impression

In beehrter Lage von Bad Lippspringe befindet sich diese außergewöhnliche Villa mit ca. 285 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die ihren Ursprung in den zwanziger Jahren hat. Das gesamte Anwesen strahlt Ruhe und Geborgenheit aus. Hier können Sie sich fallen lassen. Die großzügigen und repräsentativen Räumlichkeiten bieten für jeden Anlass den richtigen Rahmen. Im Erdgeschoß gelangen Sie durch den großzügigen Eingangsbereich in die bestens mit hochwertigen Miele Einbaugeräten ausgestattete Küche mit Durchgang zum Wohn- und Esszimmer. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den Garten. Zwei derzeit als Büroräume genutzte Zimmer und ein Gäste WC befinden sich ebenfalls im Erdgeschoß. Als Garderobe dient ein hochwertiger Einbauschränk. Im Obergeschoß befindet sich ein großes Schlafzimmer mit separater Ankleide, Einbauschränken, Bad en Suite und Zugang zum Balkon. Zwei zusätzliche Zimmer, ein Bad mit Badewanne und ein separates WC befindet sich ebenfalls im Obergeschoß. Im Dachgeschoß befindet sich ein großzügiges Studio mit eigenem Bad. Der Garten wurde parkähnlich angelegt und verändert sich in seiner Anmutung mit den Jahreszeiten. Für Ihre Fahrzeuge steht eine große Doppelgarage zur Verfügung, die mit dem Haupthaus verbunden ist.

CODE DU BIEN: 25040006-1 - 33175 Bad Lippspringe

## Détails des commodités

- repräsentative Architektur
- grundlegende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren
- Ladestation für PKW in Garage installiert
- Alarmanlage
- Fensterläden aus Echtholz (handgefertigt)
- eigener Brunnen im Garten
- Echtholzparkett- Marmorböden
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- offener Kamin
- Doppelgarage mit elektrischen Toren und direktem Zugang zum Haus und in den Garten
- elektrische Markise (Terrasse) neu
- Gartenbewässerung elektrische Rasensprenger versenkbar
- Beleuchtung vollständig umgestellt auf LED / Philips Hue
- Heizung per App gesteuert
- liebevoll, stilvoll angelegter Garten

**CODE DU BIEN: 25040006-1 - 33175 Bad Lippspringe**

## Tout sur l'emplacement

Das Haus befindet sich in bester Lage von Bad Lippspringe. Die Innenstadt, Kurparks, Westfalen-Therme sowie Schulen, Ärzte, Apotheken, Bushaltestelle und alle Einkaufsmöglichkeiten sind nur wenige Schritte entfernt. Paderborn erreichen Sie mit dem Auto oder per Bus in nur 15 Minuten. Die ostwestfälische Kleinstadt mit ihren aktuell etwa 15.000 Einwohnern liegt in einer von der Natur einmalig verwöhnten Landschaft. Im Norden locken Eggegebirge und Teutoburger Wald zu ausgedehnten Rad- und Wandertouren. Direkt daran anschließend, im Süden, bildet sich die malerische Silhouette der Senne mit ihrer urwüchsigen Heidelandschaft ab. 2017 war Bad Lippspringe Ausrichter der Landesgartenschau. Der gesamte Ort wurde dadurch erheblich aufgewertet. Wer einen ausgedehnten Spaziergang unternehmen möchte, wird den städtischen Kurwald mit seinen insgesamt mehr als 25 km steigungsfreien Wegen schnell mögen. Für ausgiebige Wandertouren empfiehlt sich der nahegelegene Hochwald. Alle Dinge des täglichen Lebens können Sie in Bad Lippspringe erledigen. Eine weitere Besonderheit ist das eigene Rathaus, das mit allen Ämtern einen sehr bürgernahen Service bietet.



**CODE DU BIEN: 25040006-1 - 33175 Bad Lippspringe**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2026. Endenergiebedarf beträgt 233.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1920. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 25040006-1 - 33175 Bad Lippspringe

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15 Paderborn  
E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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