

BOHLE

IMMO INVEST GMBH


Exklusives Wohnen an der nördlichen Umflut in Lippstadt





Keine Provision –
direkt vom Eigentümer.



Bohle ImmoInvest GmbH
Salzkottener Straße 62
59557 Lippstadt

 02941-2561860

 info@bohle-immoinvest.de

 [bohle.immo](https://www.instagram.com/bohle.immo)

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus
Geschosse	2
Baujahr	1910, 1942, 1947
Kaufpreis	335.000 €

Wohnfläche:	
Erdgeschoss	79 m ²
Obergeschoss	75 m ²
Gesamt	154 m²

Nutzfläche:	
Dachgeschoss	41 m ²

Grundstücksgröße	459 m ²
Stellplätze	2

Energieausweis

Ausweisart	Bedarfsausweis
Energiebedarf	277,3 kWh
Wesentlicher Energieträger	Gas
Heizungsart	Zentral
Energieeffizienzklasse	H

Virtueller 360°-Rundgang

Gerne können Sie unseren virtuellen 360-Grad-Objektrundgang anfordern, um bereits vor dem Ortstermin einen umfangreichen Einblick zu erhalten.



BOHLE

IMMO INVEST GMBH

Objektbeschreibung

Willkommen in diesem wirklich besonderen Einfamilienhaus in bester Lippstädter Lage. Direkt vor der Tür erwartet Sie die malerische nördliche Umflut, die das Wohnen hier zu einem naturnahen Erlebnis macht.

Dieses Haus, gebaut in den Jahren 1910, 1942 und 1947, ist nicht nur ein Zuhause, sondern auch ein lebendiges Stück Geschichte. Mit großzügigen 154 m² auf zwei Etagen bietet diese Immobilie eine Fülle von Möglichkeiten, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Das großzügige Grundstück erstreckt sich über 459 m² und lädt dazu ein, individuelle Gestaltungsideen umzusetzen.

Im Erdgeschoss mit 79 m² Wohnfläche präsentieren sich drei flexibel nutzbare Räume, die als Küche, Büro und Wohn-/Esszimmer dienen können. Auch für ein Gästebad ist hier ausreichend Platz vorhanden. Bereits in dieser Anzeige vermitteln visuelle Darstellungen einen ersten Eindruck der vielfältigen Umbaumöglichkeiten. Das Haus wurde von uns projektiert und der für den Umbau benötigte Bauantrag ist bereits genehmigt. Sie können also sofort nach dem Hauskauf mit dem Umbau beginnen.

Das Obergeschoss erwarten Sie weitere 75 m² Wohnfläche mit vier Räumen, optimal geeignet für zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein großes Badezimmer.

Der 64 m² große Keller bietet nicht nur Stauraum, sondern auch die Möglichkeit als Werkstatt oder Hobbyraum genutzt zu werden. Von hier aus kommen Sie direkt in den Garten.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit das große Dachgeschoss auszubauen und weitere 41 m² Wohnfläche mit Zugang zu einer großen Dachterrasse zu schaffen. Lassen Sie sich hier gern von unserer Visualisierung inspirieren. Die Baugenehmigung ist für diesen Umbau ebenfalls erteilt.

Ein Carport kann auf der rechten Seite vom Haus errichtet werden, es besteht auch die Möglichkeit zwei Autos hintereinander auf dem Grundstück zu parken. Mit Ihren Einkäufen haben Sie demnächst nur noch kurze Wege.

Die Immobilie befindet sich in einer freundlichen Nachbarschaft, die ein angenehmes Wohnumfeld verspricht. Der bereits genehmigte Bauantrag verspricht Planungssicherheit für Ihre eigenen Renovierungs- und Umbauarbeiten. Nach Abschluss der Umbaumaßnahme stehen Ihnen 197 m² Wohnfläche zur Verfügung.

Sie haben die Wahl, die Immobilie entweder im aktuellen Zustand mit Umbaugenehmigung zu erwerben oder direkt über uns hochwertig sanieren zu lassen. Beachten Sie jedoch, dass eine grundlegende Sanierung erforderlich ist, um das volle Potenzial dieses Objekts auszuschöpfen.

Entdecken Sie das große Potenzial dieser Immobilie und lassen Sie Ihren Traum vom perfekten Familienheim wahr werden.

Lagebeschreibung

Dieses große Einfamilienhaus erstrahlt in idyllischer Innenstadtlage von Lippstadt, einer Stadt mit ca. 72.000 Einwohnern. Lippstadt ist über die Stadtgrenzen hinaus bekannt für sein lebendiges Ambiente und kulturelle Vielfalt. Ein weitläufiger und gepflegter Garten umgibt das Haus, während die malerische nördliche Umflut direkt vor der Tür fließt und die Lippe nur eine Straße weiter verläuft. Die naturnahe Lage zwischen den beiden Flüssen macht das Leben hier besonders.

Die Lippe prägt das Stadtbild auf faszinierende Weise und verleiht der Umgebung einen ganz besonderen Charme. Erleben Sie die Vielfalt des Flusses bei einer romantischen Kanutour, einer erfrischenden Radtour durch die Lippeauen oder einem Spaziergang mit Ihrer Familie durch den grünen Winkel.

Nur wenige Meter vom Haus entfernt laden der Jahnplatz und das Schwimmbad Cabrioli zu Freizeitaktivitäten verschiedener Art ein. Egal ob Sie gern morgens joggen, regelmäßig schwimmen oder Beachvolleyball mit Freunden spielen, all das wird direkt vor Ihrer Haustür geboten. Auch der nahegelegene Calisthenics Park ist ein Highlight für körperliches Training im Außenbereich. Hier können Sie Ihre neuen Nachbarn kennenlernen.

Die Stadt Lippstadt investiert aktuell enorm in den Umbau der Lippstädter Stiftsmühle. Hier soll neben einer Fischaufstiegsanlage die neue Kanuanlage mit künstlicher Insel in der Mitte des Flusses entstehen. Neben der Möglichkeit hier seine Freizeit zu verbringen, spielt der verbesserte Hochwasserschutz eine entscheidende Rolle.

Die Lippstädter Innenstadt ist nur etwa 1,5 km entfernt, wo Sie diverse Restaurants sowie bekannte Geschäfte wie Depot, H&M, C&A, Intersport Arndt und viele mehr finden können. Die Stadt lädt zum Bummeln ein und bietet mit der Poststraße eine attraktive „Kneipenmeile“. Auch die Ärzteversorgung in Lippstadt ist hervorragend. Das katholische Krankenhaus erreichen Sie zu Fuß in knapp vier Minuten. Weitere top Arbeitgeber wie die Rothe Erde oder Hella finden sich in wenigen Kilometern Entfernung.

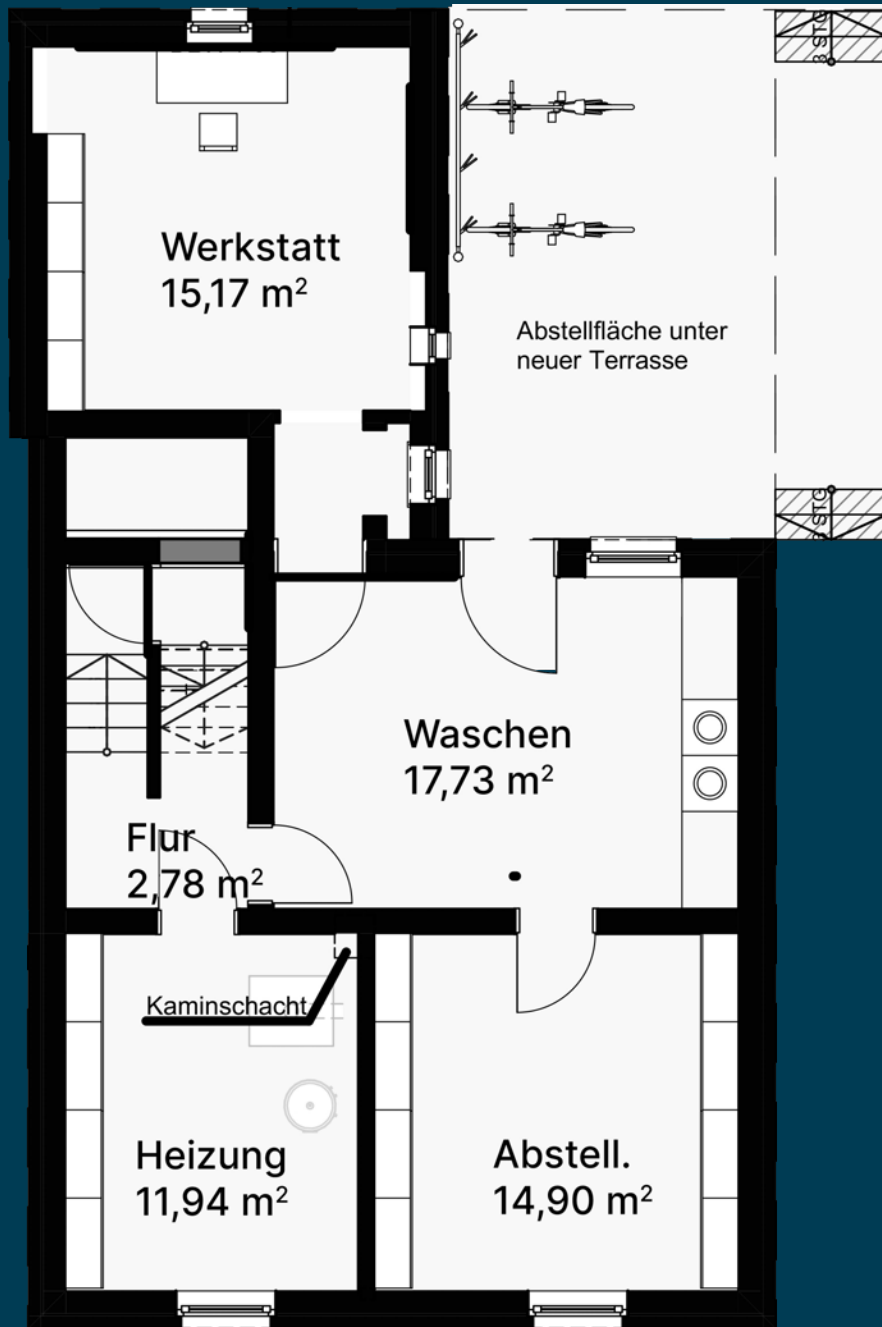
Die attraktive Lage bietet zudem eine hervorragende Anbindung an beliebte Ausflugsziele: Der schöne Möhnesee ist nur etwa 35 km entfernt, Paderborn erreichen Sie in nur 36 km und in die historische Soester Altstadt sind es nur etwa 24 km Auto- oder Zugfahrt. Der Bahnhof befindet sich ebenfalls direkt in der Lippstädter Innenstadt.

Mit dem Auto gelangen Sie schnell zu den umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen:

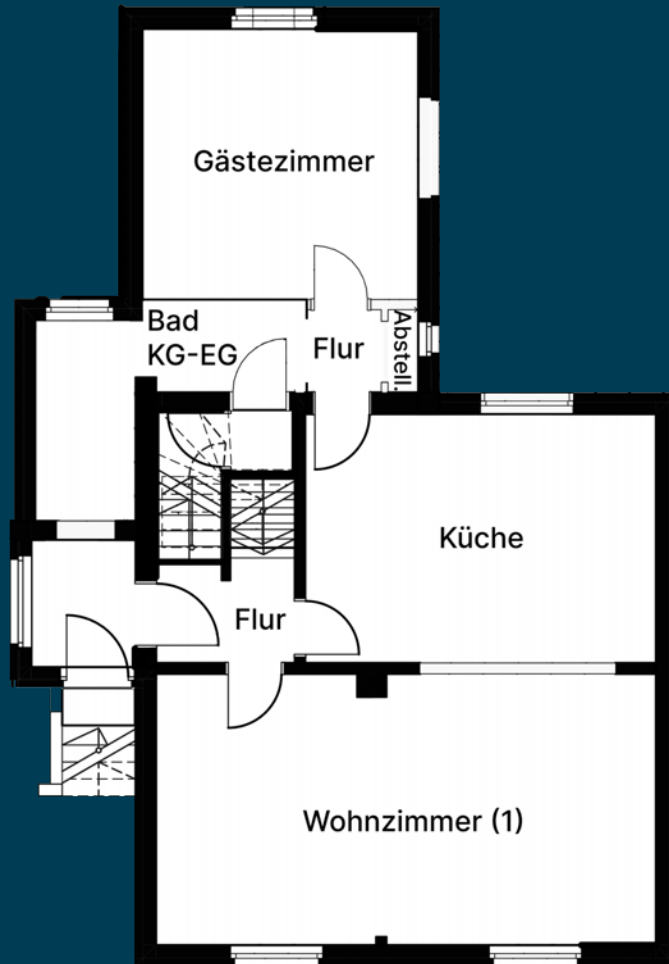
- B1 (Paderborn-Soest) ca. 8,2 km
- B58 (Wadersloh-Erwitte) ca. 11 km
- B55 (Erwitte-Paderborn) ca. 2,6 km

- A33 (Paderborn-Osnabrück) ca. 32 km
- A2 (Magdeburg-Hannover) ca. 22 km
- A44 (Kassel-Dortmund) ca. 12 km

Grundriss Kellergeschoss: Planung und Bestand



Grundriss Erdgeschoss: Bestand

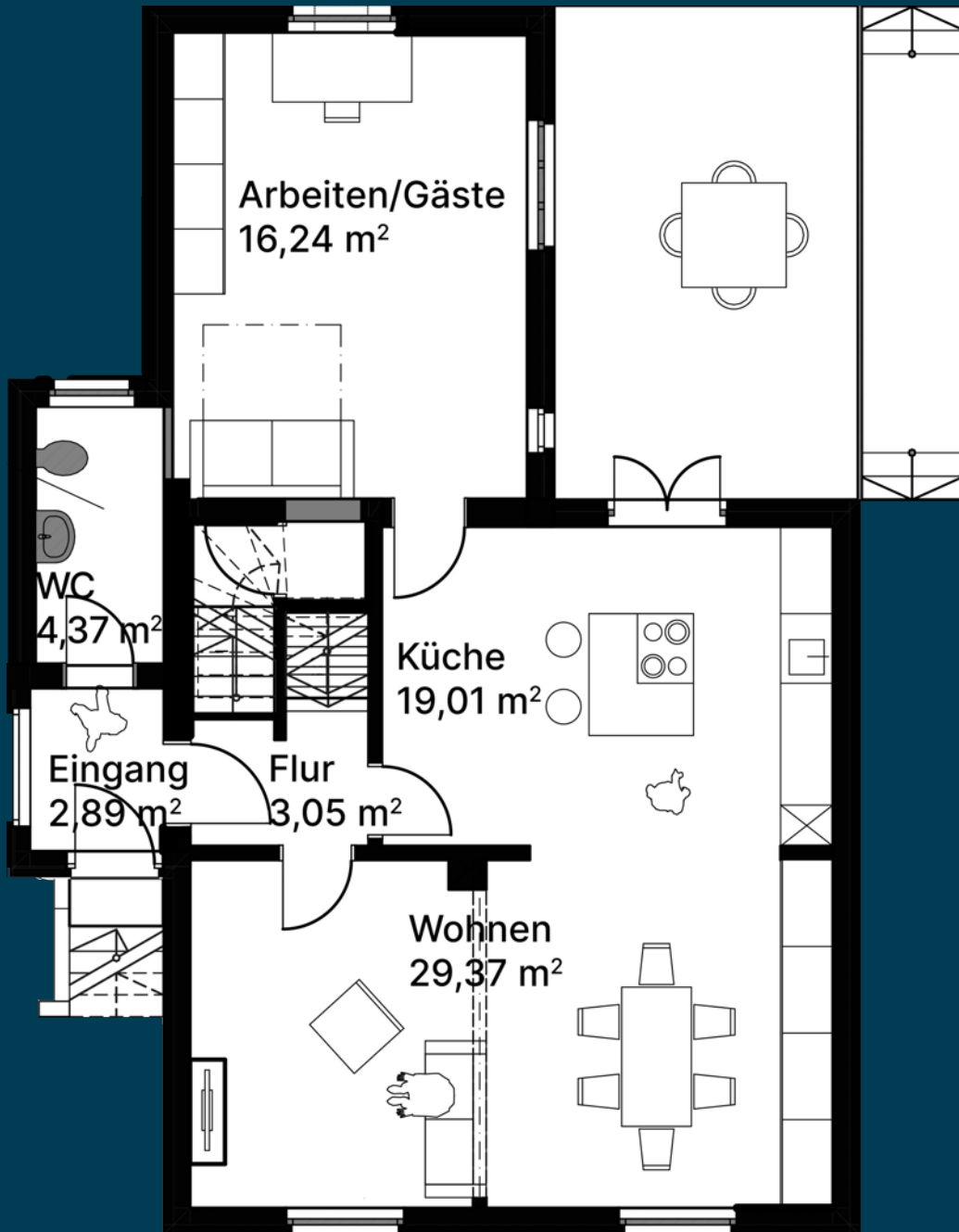


Wohnfläche Erdgeschoss:

Eingang	2,89 m ²
Bad KG-EG	6,83 m ²
Flur	4,55 m ²
Wohnzimmer	29,37
Küche	19,01 m ²
Gästezimmer/Büro	16,24 m ²

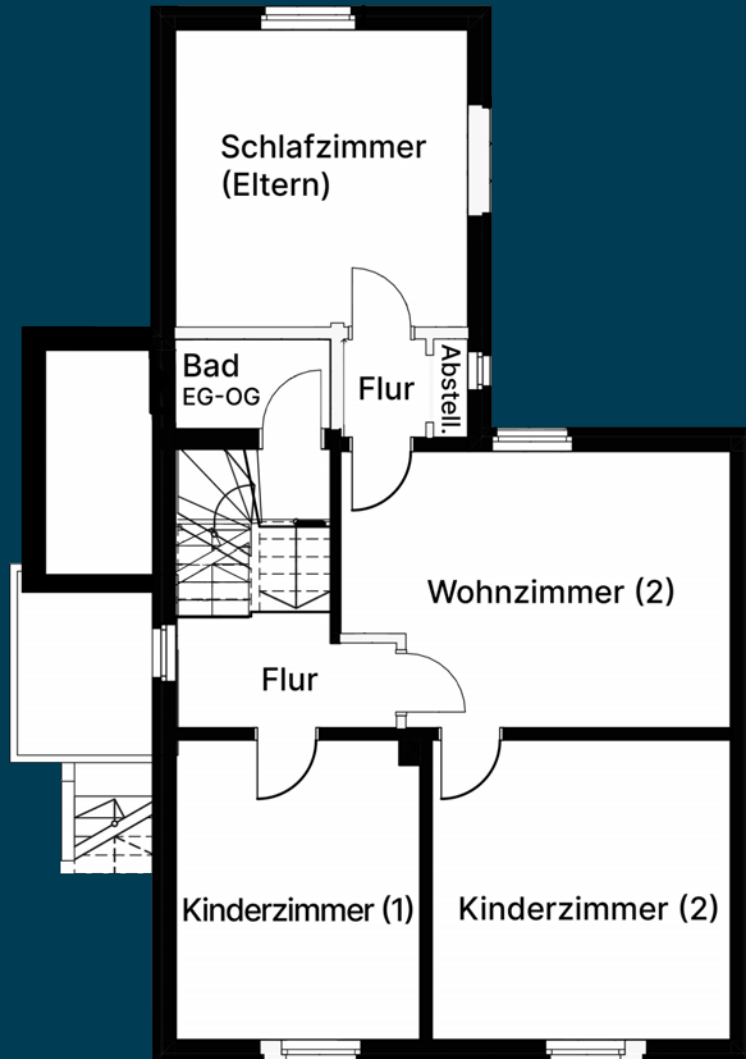
Gesamt: 78,89 m²

Grundriss Erdgeschoss: Planung



Der Grundriss zeigt einen möglichen Umbau der Geschossfläche.

Grundriss Obergeschoss: Bestand

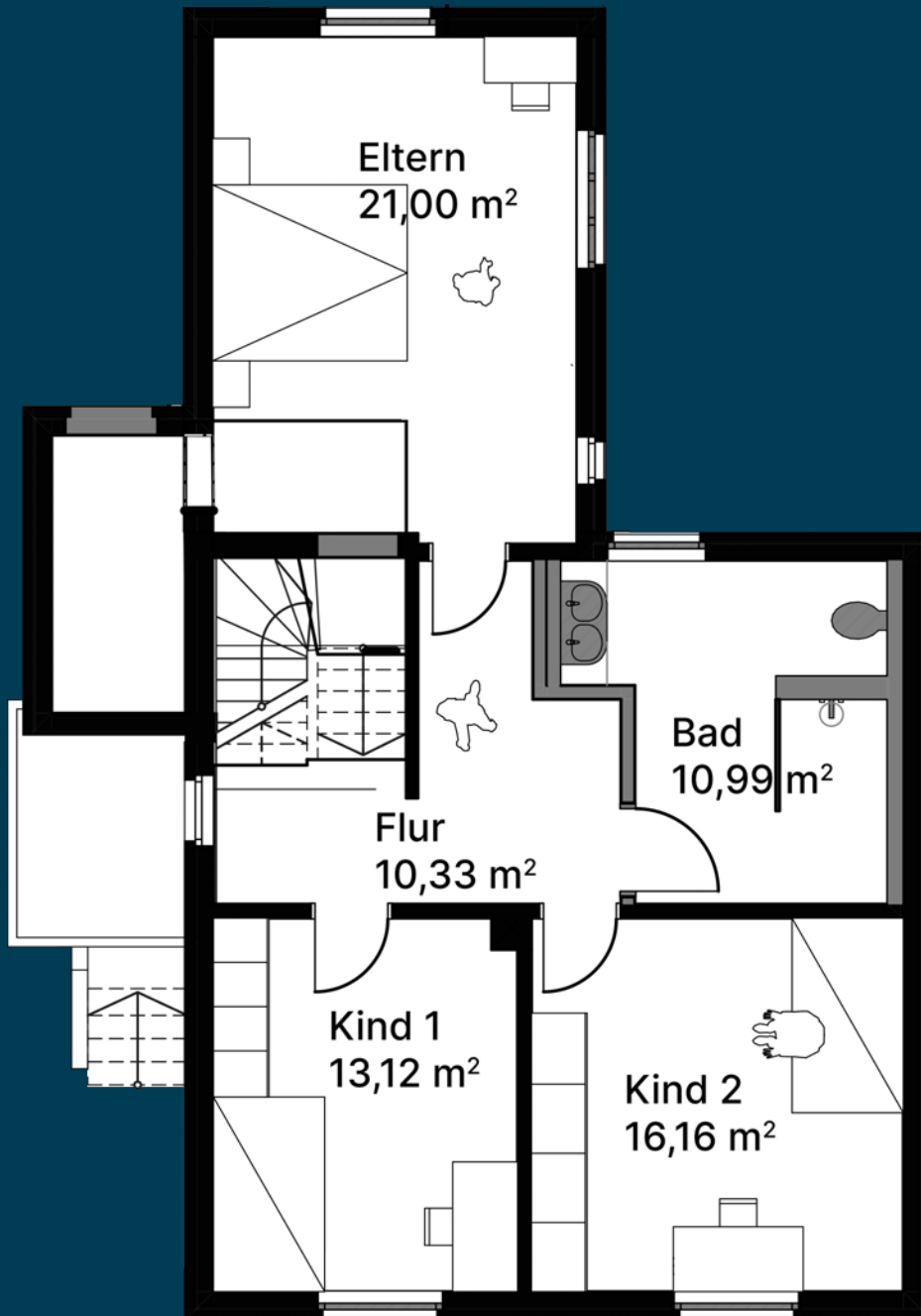


Obergeschoss:

Bad EG-OG	6,83 m ²
Kind 1	13,22 m ²
Kind 2	16,16 m ²
Wohnzimmer (2)	18,30 m ²
Flur	4,50 m ²
Schlafzimmer	15,72 m ²

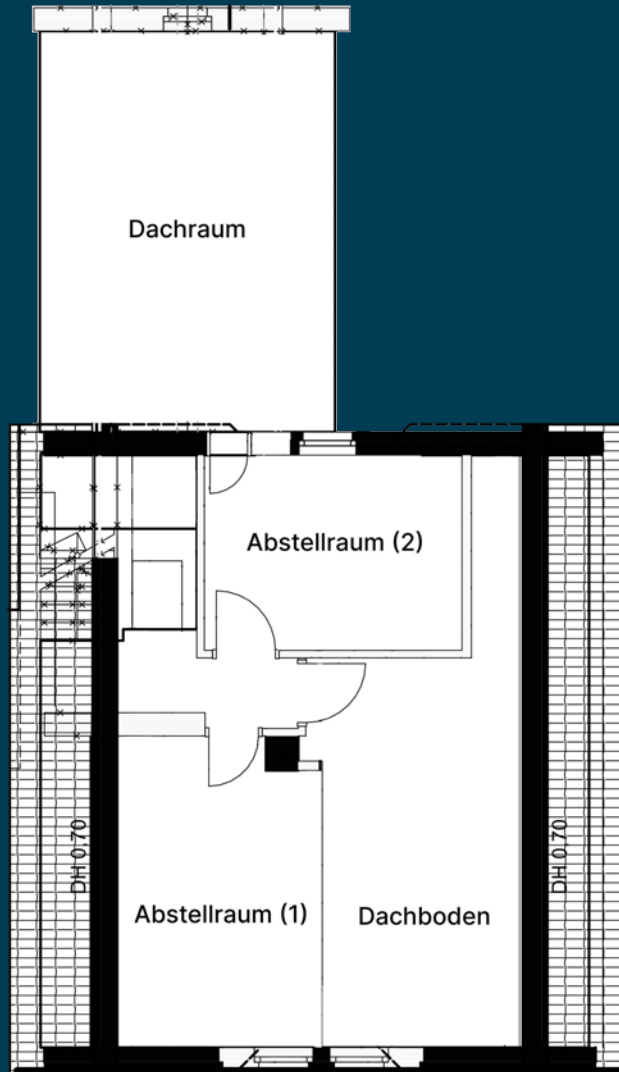
Gesamt: 74,73 m²

Grundriss Obergeschoss: Planung



Der Grundriss zeigt einen möglichen Umbau der Geschossfläche.

Grundriss Dachgeschoss: Bestand

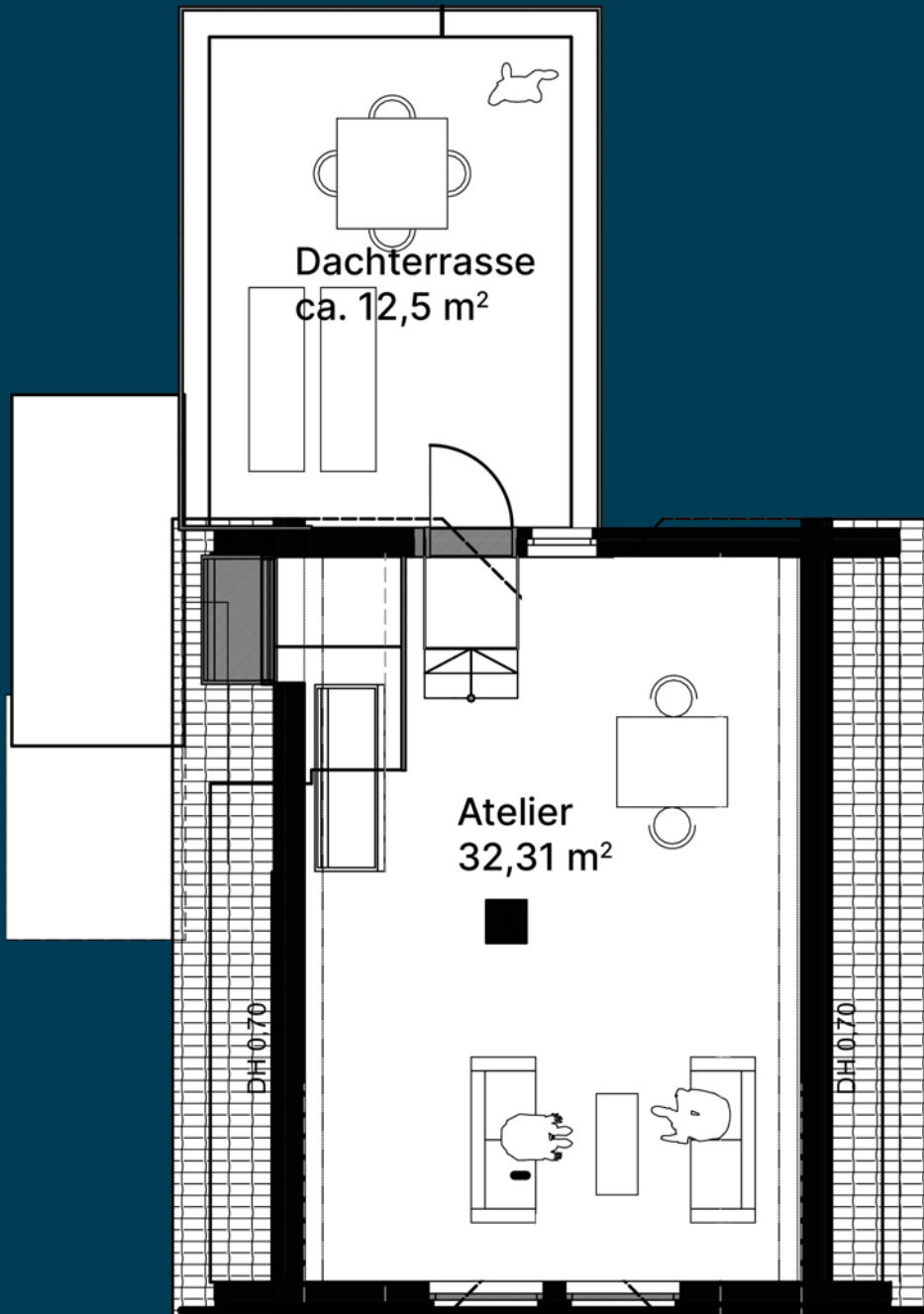


Nutzfläche Dachgeschoss:

Abstellraum (1)	8,70 m ²
Abstellraum (2)	8,92 m ²
Dachboden	12,54 m ²
Dachraum	10,41 m ²

Gesamt: 40,57 m²

Grundriss Dachgeschoss: Planung



Der Grundriss zeigt einen möglichen Umbau der Geschossfläche.

BOHLE

IMMO INVEST GMBH

Visualisierungen



BOHLE

IMMO INVEST GMBH

Visualisierungen



BOHLE

IMMO INVEST GMBH

Luftbilder



BOHLE

IMMO INVEST GMBH

Objektansicht



Objektansicht



BOHLE

IMMO INVEST GMBH

Gartenansicht



BOHLE

IMMO INVEST GMBH

Erdgeschoss



BOHLE

IMMO INVEST GMBH

Erdgeschoss Küche mit Visualisierung



Erdgeschoss Schlafzimmer mit Visualisierung



Erdgeschoss Esszimmer mit Visualisierung



Obergeschoss



Obergeschoss Büro mit Visualisierung



BOHLE

IMMO INVEST GMBH

Dachgeschoss



BOHLE

IMMO INVEST GMBH

Kellergeschoss



Kellergeschoss



Notizen:
