

: raumgewinn



ZU VERKAUFEN

Sehr schöne, komplett sanierte 2,5 ZKBB
im Herzen von Bad Waldliesborn



EXPOSEE

EIGENTUMSWOHNUNG

Drosselweg 3
59556 Lippstadt

Objektdetails

Zimmer	2,5
Fläche	86 m ²
Etage	1 von 2
Bezugsfrei ab	1. Januar 2019

- Großer Balkon mit elektrischen Markisen
- Großer Kellerraum
- Sehr schöne Einbauküche
- Stellplatz
- 2012 komplett saniert

Zahlen und Fakten zu der Immobilie

Kaufpreis	184.800 €
Mieteinnahmen/ Jahr	6.200 €
Hausgeld	250€
Kaufnebenkosten	Notar ca. 1,5 %, Grunderwerbssteuer 6,5 %
Maklerprovision	provisionsfrei für Käufer

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr	1976
Modernisierung	2012
Objektzustand	kernsaniert, sehr gepflegt
Ausstattung	gehoben
Heizungsart	Gas-Heizung mit Radiatoren und Fußbodenheizung im Bad
Energieausweis	Verbrauchsausweis (EneV 2009)
Endenergieverrauch	106,4 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	D

Verkaufsgrund

Die Eigentümer möchten näher bei den Kindern und Enkelkindern wohnen und haben sich entschlossen, den Wohnort zu wechseln. Aus Altersgründen haben sie sich für ein Mietverhältnis entschieden und möchten nun ihre Eigentumswohnung veräußern.

Objektbeschreibung

Diese ruhig gelegene, liebevoll renovierte Wohnung in einem gewachsenen Wohngebiet lässt keine Wünsche offen. 2,5/ 3 Zimmer, die ganz nach Ihren Wünschen gestaltet werden können, warten auf Ihre Ideen! Die Wohnung ist 86 qm groß und 2012 komplett saniert worden. Es wurden sämtliche Leitungen erneuert, das Bad entkernt und sehr schön neu gestaltet und eine neue, zeitlos helle Einbauküche installiert.

Der geräumige innenliegende Flur empfängt sie hell, da zu den Zimmern verglaste Türen abgehen - teilweise als Schiebetüren, damit mehr Platz im Flur zur Verfügung steht. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett, einen mehrtürigen Kleiderschrank und einer großen Kommode. Was wollen Sie mehr?

Das moderne Bad besticht durch eine große begehbare Dusche mit Regendusche und Glastür. Die moderne Waschbecken-Schrankkombination schafft Ihnen genug Platz für all Ihre Badartikel und Handtücher. Zusätzlich haben Sie genug Platz für eine Waschmaschine, damit Sie nicht in den Keller laufen müssen. Trocknen können Sie Ihre Wäsche auf der Loggia oder auch auf dem Dachboden. Das Bad ist sehr elegant in schwarz-weiß gehalten.

Die schlichte Küche mit viel Platz und Stauraum bietet Ihnen eine Menge Möglichkeiten, Ihre Kochambitionen zu verwirklichen. Eine Designer-Dunstesse lässt Koch-Herzen höher schagen und ein schickes Keramik-Spülbecken runden das Küchenangebot ab. Farblich ist die Küche in braun/ creme gehalten. Die Einbauküche ist selbstverständlich im Kaufpreis enthalten.

Das Wohn-Esszimmer nimmt den größten Teil der Wohnung ein. Es bietet Ihnen Platz für eine große Couchlandschaft, Wohnzimmermöbel, Sessel und einen Essplatz für 4-6 Familienmitglieder und Freunde. Vom Esszimmer wurde ein 3. Zimmer abgetrennt, das als vollwertiges, aber eher kleines Zimmer dient. Es hat keine eigene Heizung, daher ist es als 1/2 Zimmer deklariert. Die Trennwand ist eine Trockenbauwand und kann nach Bedarf wieder entfernt werden. Diese 3 Zimmer sind wunderbar hell und freundlich, da über die gesamte breite Seitenfront komplette Fensterelemente eingefügt worden sind. Große Fenstertüren lassen Licht und Luft in diesen großzügigen Wohnbereich.

Die Loggia ist sehr groß - sie zieht sich über die gesamte Hausbreite und lädt zum Verweilen ein, natürlich Richtung Südwesten. Ein toller Bodenbelag draußen macht den Balkon hochwertig und schön. Über die komplette Breite installierte elektrische Markisen verstehen sich von selbst.

Ein geräumiger Kellerraum rundet das Angebot ab. Moderne und neuwertige Wand- und Bodengestaltung überzeugen in dieser hübschen Wohnung sofort, Sie werden begeistert sein. Das Haus ist mit 6 Wohneinheiten eher klein und wird von einer Hausverwaltung betreut, Sie müssen sich also um nichts kümmern. Treten Sie ein!

Stellplatz und Einbauküche sind im Preis inbegriffen.

Ob Sie diese schöne, gemütliche Wohnung selbst bewohnen wollen oder eine Vermietung anstreben, mit dieser Immobilie sind Sie in jedem Fall gut bedient.

Lage

Im Herzen von Bad Waldliesborn (Lippstadt) finden Sie die diese schöne Wohneinheit. Sie wohnen inmitten einer gewachsenen Siedlung mit schönem Baumbestand und einem schönen Ausblick vom Balkon. Die Anbindung an Schnellstraße oder eine Busverbindung ist um die Ecke. Ärzte, die WaLiBo-Therme, Schulen und Kindergärten sind alle in wenigen Minuten erreichbar. Sie wohnen also mittendrin und trotzdem sehr ruhig.

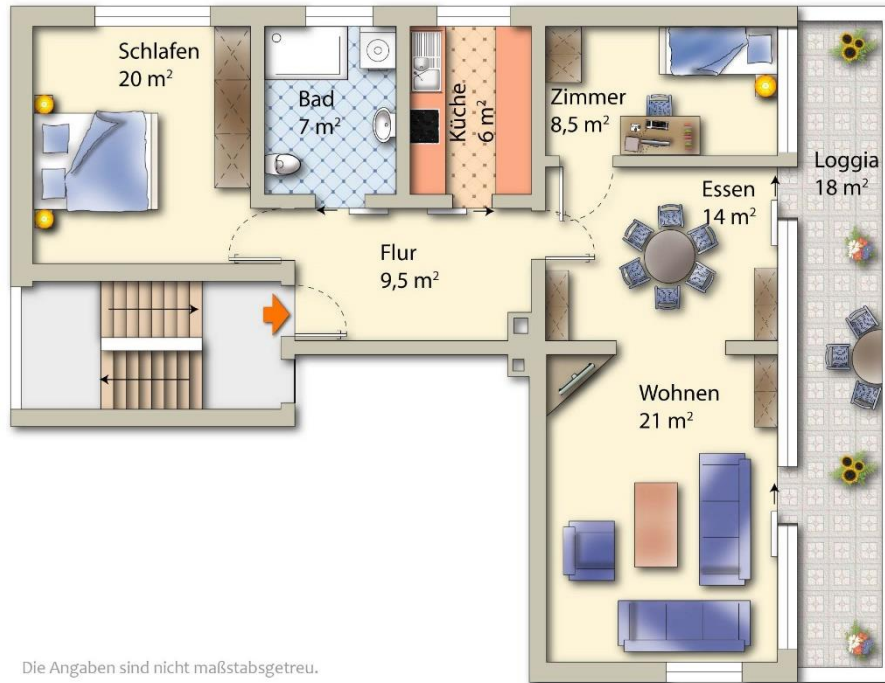
Bilder



Exposé
Drosselweg 3, Lippstadt



Grundriss



Wenn sie Fragen haben, zögern Sie nicht, Kontakt mit uns aufzunehmen. Gern vereinbaren wir auch einen weiteren Besichtigungstermin. Wir freuen uns in jedem Fall auf Ihre Nachricht!

: raumgewinn

Julie Hiedemann
Dipl.-Kaufrau (FH)

Ferdinandstraße 6
33102 Paderborn
Tel. (05251) 298 10 71
Mobil 0174 9437378

nfo@raum-gewinn.de
www.raum-gewinn.de