

# Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten in Lippstadt/Lipperode



## KAPITALANLAGE

Mehrfamilienhaus in  
Lipperode

### Features:

- 6 Wohneinheiten
- vollständig vermietet
- unterkellert
- zentrumsnahe Lage
- letzte Modernisierung 2022

### KONTAKT

+49 5251 5449533

[kontakt@hoch4-immobilien.de](mailto:kontakt@hoch4-immobilien.de)



Lippstadt

DM-59558  
59558 Lippstadt  
Deutschland

## Daten im Überblick

|                       |                     |
|-----------------------|---------------------|
| Einheitennummer       | DM-59558            |
| Kategorie             | Kauf – Anlageobjekt |
| Unterkategorie        | Mehrfamilienhaus    |
| Baujahr ca.           | 1959                |
| Objektzustand         | modernisiert        |
| Letzte Modernisierung | 2022                |

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Preis                | 640.000 €            |
| Preis/m <sup>2</sup> | 1.649,48 €           |
| Käuferprovision      | 3,57 % (inkl. MwSt.) |

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohneinheiten       | 6        |
| Gesamteinheiten     | 6        |
| Nettomiete Ist p.a. | 28.788 € |
| Faktor-Ist          | 22,23    |
| Rendite Ist         | 4,5 %    |

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Etagenzahl            | 3                  |
| Wohnfläche ca.        | 388 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche ca.      | 388 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche ca. | 583 m <sup>2</sup> |

---

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Verkaufsfläche ca.                | 388 m <sup>2</sup>                                  |
| Keller                            | Ja  |
| Balkon / Terrasse                 | Ja  |
| Energieausweis                    | liegt zur Besichtigung vor                          |
| Energieausweistyp                 | Verbrauchsausweis                                   |
| Energieausweis: Ausstellungsdatum | 31.01.2022  |
| Erstellungsdatum                  | ab 1. Mai 2014 (EnEV 2014)                          |
| Energieausweis: gültig bis        | 31.01.2032  |
| Energieverbrauchskennwert         | 132 kWh/(m <sup>2</sup> *a) kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Heizungsart                       | Gas-Heizung   |
| Wesentlicher Energieträger        | Gas   |
| Energieeffizienzklasse            | E   |
| Baujahr Anlagentechnik            | 2000  |

---

## Provisionshinweis

Die Maklercourtage versteht sich inkl. MwSt. und berechnet sich aus dem Gesamterwerbspreis, zahlbar und verdient am Tag der notariellen Beurkundung. Maßgeblich für die Berechnung der Mehrwertsteuer ist der zum Tag der Beurkundung gültige Mehrwertsteuersatz.

## Beschreibung

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 1959 in massiver Bauweise fertiggestellt. Ursprünglich wurde das Objekt als 4-Familienwohnhaus geplant und errichtet. Mit Erteilung einer Baugenehmigung zum Ausbau des Dachgeschosses wurde das Haus im Jahr 2000/2001 um zwei Wohnungen erweitert. Somit verfügt die Immobilie mittlerweile über ca. 388 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Alle sechs Wohneinheiten sind derzeit vermietet. Weiterhin verfügt das Mehrfamilienhaus über fünf Außenstellplätze. Die aktuellen Jahresnettomieteinnahmen liegen ca. bei 28.788 €.

### Erdgeschoss & Obergeschoss:

Alle vier Wohnungen in Erd- und Obergeschoss sind gleich aufgeteilt und haben eine Größe von ca. 73 m<sup>2</sup>. Sie verfügen über ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, Küche, Bad und Flur, sowie einen Balkon.

### Dachgeschoss:

Die beiden Dachgeschosswohnungen sind ca. 47 m<sup>2</sup> und 48 m<sup>2</sup> groß. Die Wohnungen sind in Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad, Flur und einen Abstellraum aufgeteilt. Außerdem hat jede Wohnung noch eine schöne, kleine Dachterrasse.

### Ausstattungsmerkmale:

- Bauweise: massiv
- Fassade: Putz
- Fenster: Kunststoff mit Zweifachverglasung
- Heizung: Zentralheizung mit Gas
- Warmwasseraufbereitung: über Zentralheizung
- TV-Anschluss: Kabelfernsehen (unitymedia)

### Durchgeführte Modernisierungen:

- Erneuerung der Heizungsanlage (2000)
- Erneuerung der Dacheindeckung und Einbau von zwei Dachgauben (2000)
- Erneuerung der Balkone (2022)

---

## Ausstattung

- ZDF -

Grundstücksgröße: 583 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert: 140 €/m<sup>2</sup>

Grundstückswert nach Bodenrichtwert: 81.620 €

Kaufpreis: 640.000 €

Mieteinnahmen netto: ca. 28.788 €

Faktor: ca. 22,2

Mietsituation: vollständig vermietet, es gab nie Leerstände

Gebäude: 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten (2-3 Zimmer-Wohnungen mit ca. 47-73 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

Wohnfläche gesamt: 388 m<sup>2</sup>

Stellplätze: 5 Außenstellplätze

Keller: vollunterkellert

Aufzug: Nein

## Lage

Diese Kapitalanlage liegt in Lipperode. Die Gemeinde ist ein nordöstlicher Stadtteil von Lippstadt im Kreis Soest. Der Ort grenzt am nördlichsten Punkt „Freier Stuhl“ an die Kreise Gütersloh und Paderborn. Lipperode zählt ca. 4.200 Einwohner auf einer Fläche von ungefähr 6 km<sup>2</sup>.

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Wohnsiedlung, dennoch ist die Innenstadt binnen weniger Minuten erreichbar. Dort sind mehrere Restaurants, Geschäfte und Weiteres für den Alltag und die Freizeitgestaltung angesiedelt.

Ärzte, eine Apotheke und ein Lebensmittelgeschäft sind fußläufig zu erreichen.

In Lipperode sind zwei Kindergärten, eine Grund- und eine Realschule und eine Einrichtung der Behindertenhilfe mit Werkstatt und Wohnstätten ansässig. Zudem bereichert ein großes Sport- und Freizeitangebot das Leben in Lipperode.

Für die Naherholung sorgen u.a. der Albers- und der Margaretensee, sowie das Waldgebiet „Bellevue“, welches ideal für Wanderer und Fahrradfahrer sind.

Infrastruktur:

Flughafen: Paderborn/Lippstadt (ca. 25 km)

Autobahnanbindung: A44, A33, A2

Bundesstraßenanbindung: B55

Bahnhof: Lippstadt (ca. 3,4 km)

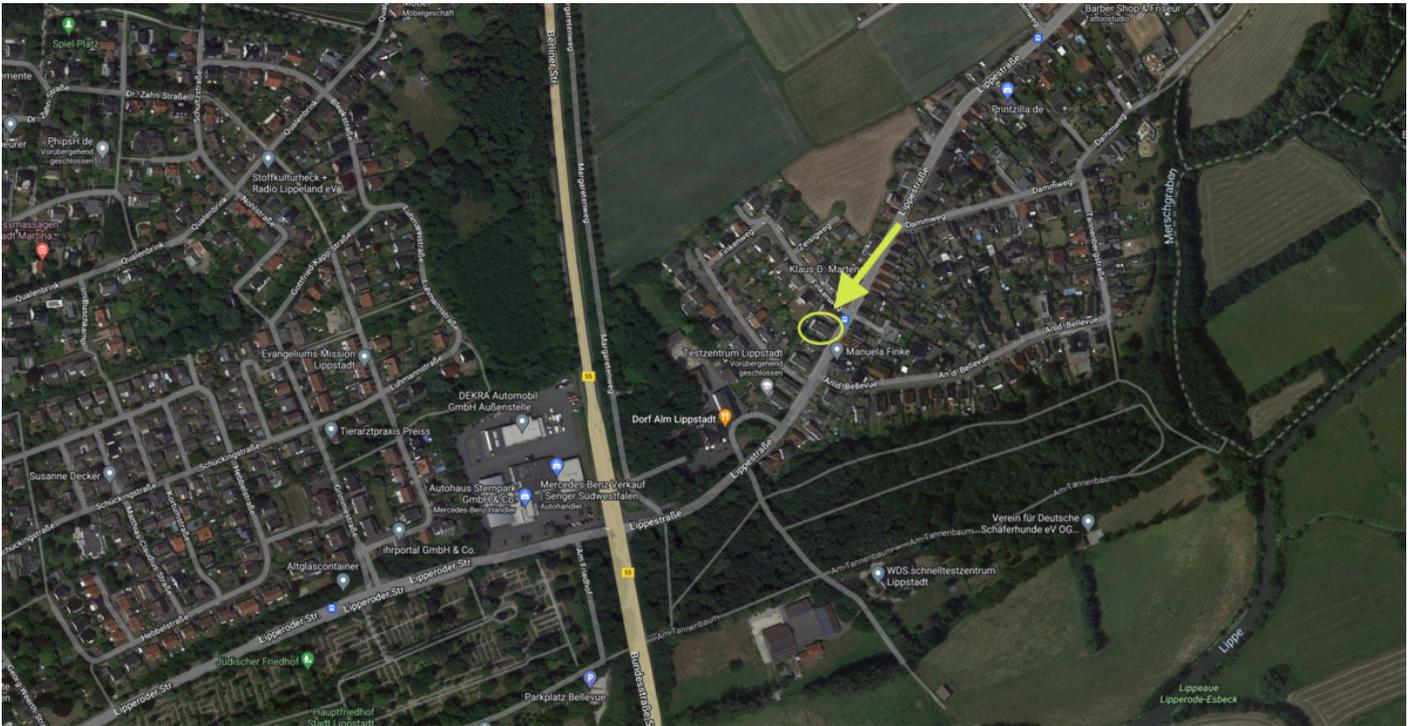
Bushaltestelle: Lipperode-Finkenweg (ca. 19 m)



Außenansicht



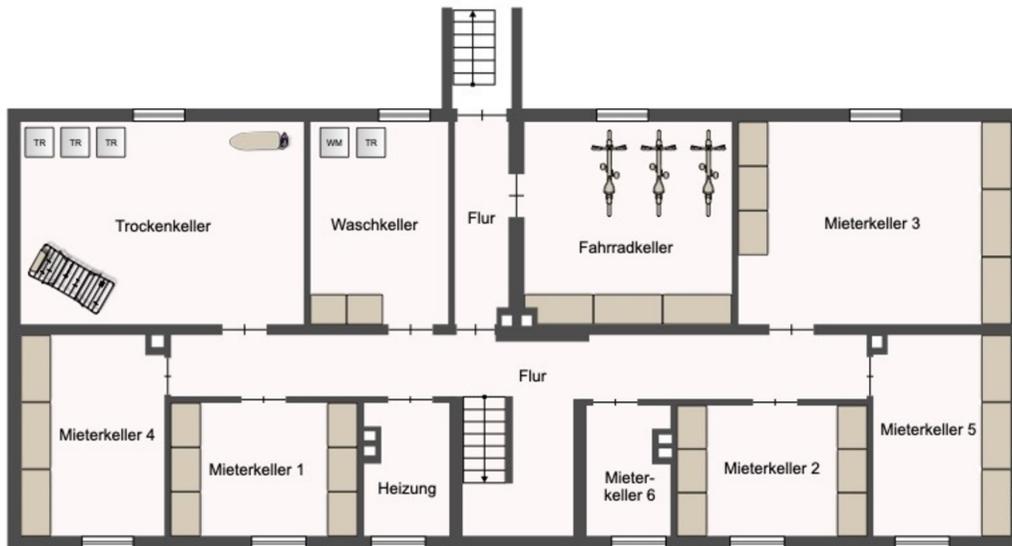
Außenansicht



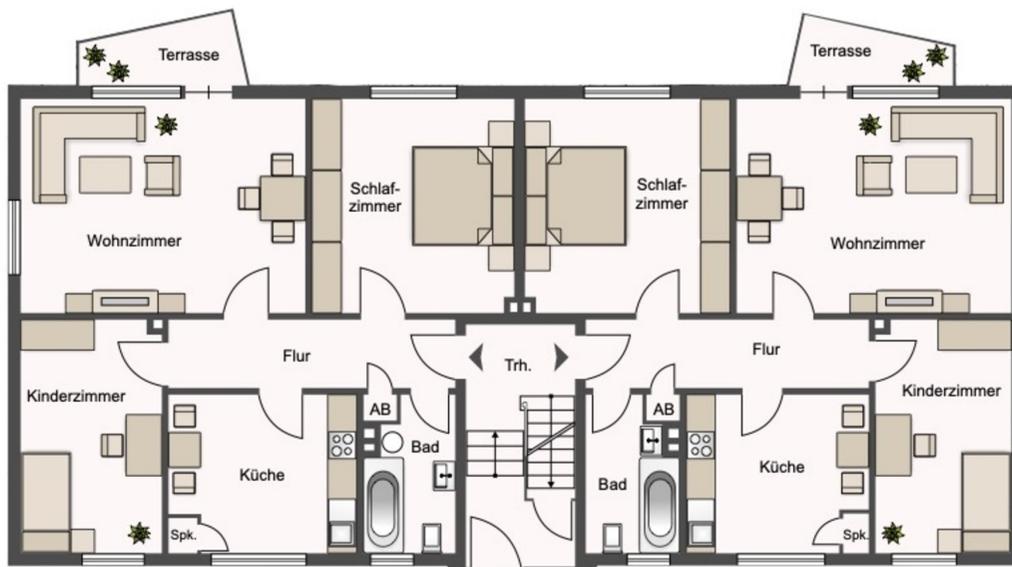
Lage



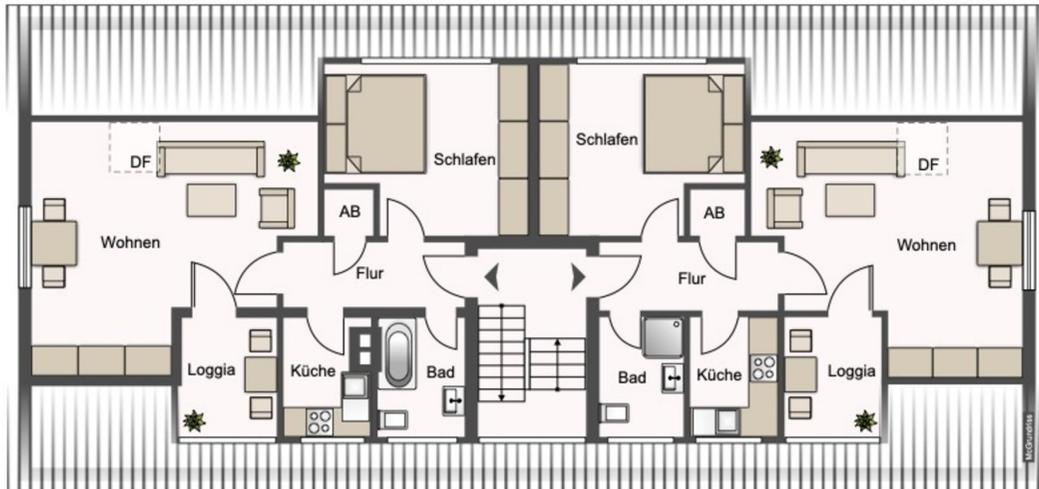
Lage



KG



EG & OG



DG

**Ihr Ansprechpartner**

Angelo Caricato

Hoch4-Immobilien, eine Marke der 4-immobilienmakler UG (haftungsbeschränkt)

Alois-Lödige-Straße 9

33100 Paderborn

Telefon: +4952515449533

Homepage: [www.hoch4-immobilien.de](http://www.hoch4-immobilien.de)

E-Mail: [kontakt@hoch4-immobilien.de](mailto:kontakt@hoch4-immobilien.de)

Hoch4-Immobilien, eine Marke der 4-immobilienmakler UG (haftungsbeschränkt)