

Paderborn

## Zweifamilienhaus in Uninähe! Wohnen und Kapitalanlage unter einem Dach!

Objektnummer: 25040039



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

KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 724 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25040039   |
| Wohnfläche   | ca. 214 m² |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1969       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 699.000 EUR                                                               |
| Haus        | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon                          |

Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas schwer | Energieausweis              | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 16.05.2030    | Endenergiebedarf            | 230.80 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas           | Energie-Effizienzklasse     | G              |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 1969           |

Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

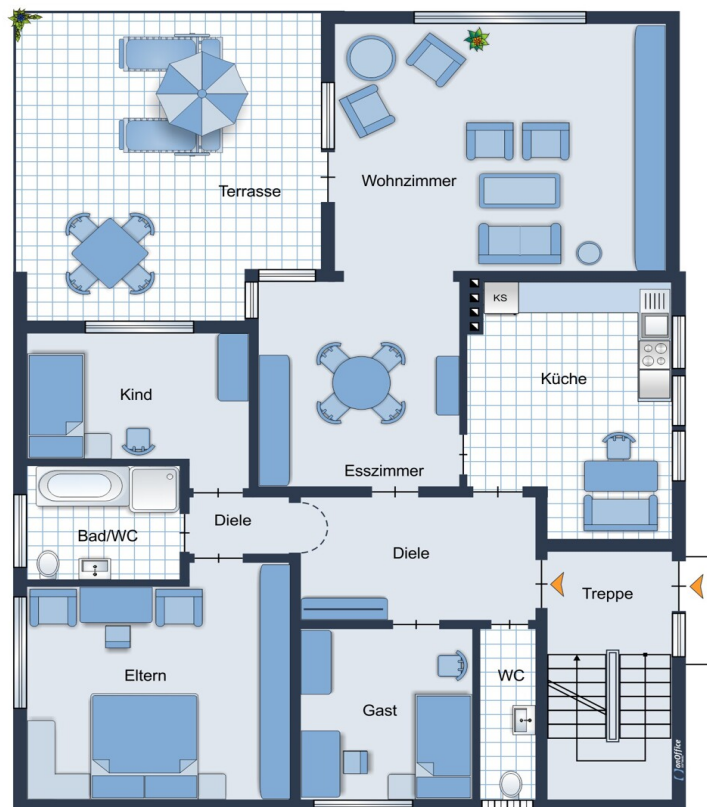


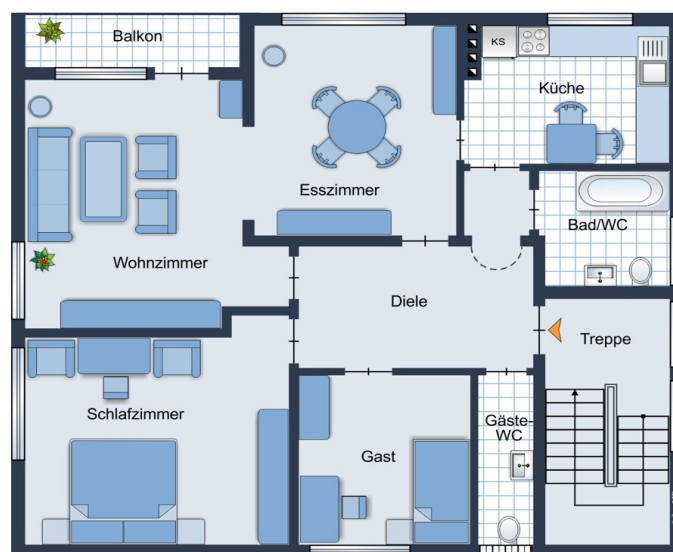
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

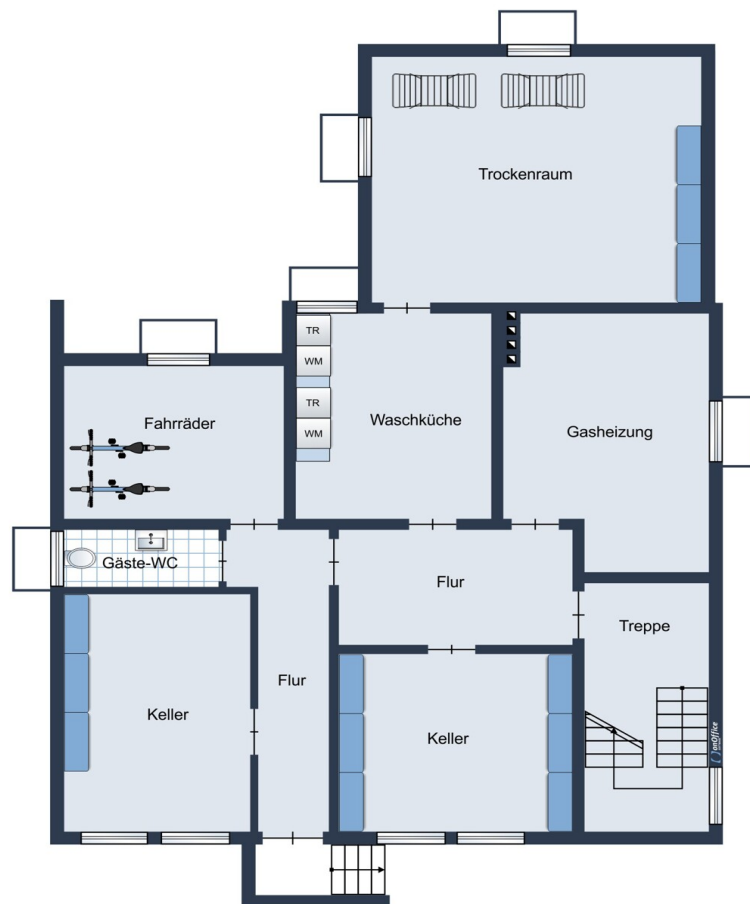
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Ein erster Eindruck

Direkt am Rande einer Grünanlage steht dieses Zweifamilienhaus für neue Eigentümer bereit. Das Haus bietet im Erdgeschoß vier Zimmer auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und im Obergeschoß drei Zimmer auf ca. 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Darüber hinaus ist es mit ca. 120 m<sup>2</sup> komplett unterkellert.

Zudem sind zwei Kellerräume wohnraumähnlich ausgebaut, mit Blick in den schönen Garten. Dieser kann direkt aus dem Keller heraus betreten werden kann.

Genießen Sie die Sonne auf der großen Terrasse oder entspannen Sie in dem herrlichen Garten, hinter dem Haus. Vom Garten aus gelangen Sie direkt in die öffentliche Grünanlage, welche unmittelbar an das Grundstück angrenzt.

### Beschreibung Raumaufteilung:

#### Erdgeschoß:

Vom Treppenhaus aus gelangen Sie in den geräumigen Flur, von welchem aus gleich vorne rechts die große Wohnküche abgeht. Von der Wohnküche aus gelangen Sie in den Essbereich, mit angrenzendem Wohnzimmer. Ebenso können Sie aus dem Essbereich wieder direkt in den Flur und von hieraus alle anderen Räume betreten. Dies sind das sehr große Elternschlafzimmer, die beiden Kinderzimmer, das Badezimmer, sowie das Gäste-WC.

Die schöne Terrasse, in Südausrichtung, betreten Sie vom Wohnzimmer aus. Von der Terrasse wiederum gelangen Sie in den großen Vorgarten, sowie in den Hauptgarten im rückwärtigen Bereich.

#### Obergeschoß:

Das Obergeschoß ist mit seinen ca. 94 m<sup>2</sup> deutlich kleiner als das Erdgeschoss, stellt aber eine sehr attraktive Dreizimmerwohnung dar.

Hier gelangen Sie vom Flur aus in alle Räume. Zudem ist das Esszimmer sowohl mit der Küche, als auch mit dem Wohnzimmer direkt verbunden\*. Der Balkon, in Südausrichtung, schließt an das Wohnzimmer an. (\*ein Durchgang aktuell geschlossen)

#### Kellergeschoß:

Der Keller bietet auf ca. 120 m<sup>2</sup> reichlich Stauraum. Zudem aber ebenso zwei wohnraumähnliche Zimmer, mit Ausblick in den Garten. Außerdem verfügt der Keller über ein WC und eine Dusche.

Die Immobilie weist altersbedingten Modernisierungsbedarf auf, wobei das Obergeschoß bereits weitgehend modernisiert wurde\*.

Die beiden wohnraumähnlichen Kellerräume sind aktuell vermietet. Die Obergeschoßwohnung wird zum 01.02.2026 mietfrei.

(\*leider keine Fotos, aufgrund der aktuellen Vermietung)

Die große Erdgeschoßwohnung wird ebenfalls bald frei.

Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Ausstattung und Details

- zwei Gasthermen (EG und OG getrennt)
- Kaminanschluss im Erd- und Obergeschoß
- Vollkeller, teilweise beheizt
- Terrasse
- Balkon
- Kelleraußentreppe
- Garage

Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Alles zum Standort

Am Rande einer Grünanlage und dennoch zentral. Diese Immobilie besticht durch ihre Lage. Im Umkreis von nur wenigen hundert Metern liegen zwei Kitas, eine Grundschule und ein Kinderspielplatz. Der Unicampus befindet sich in etwa 900 m und ist somit ebenfalls fußläufig erreichbar. Durch das nahegelegene Südringcenter können auch die Einkäufe über den täglichen Bedarf hinaus bequem getätigt werden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen zusätzlich im näheren Umfeld zur Verfügung. Auch die gesundheitliche Versorgung ist hier ausgesprochen vielfältig.

Zudem erreichen Sie mit der Buslinie 6 schnell und bequem die Innenstadt.

Paderborn, mit seinen mehr als 150.000 Einwohnern, ist eine der wenigen Städte in Deutschland mit wachsender Bevölkerungszahl. Dies liegt nicht zuletzt an der guten Infrastruktur, der Universität mit über 15.000 Studenten, dem gesunden Mittelstand mit unzähligen Arbeitsplätzen und der über 1.200 jährigen Geschichte mit vielen historischen Kulturdenkmälern.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die A33, den ICE-Bahnhof und den Flughafen Paderborn/ Lippstadt garantiert eine hohe Flexibilität. Der gesamte tägliche Bedarf wird in diversen Einkaufszentren sowie in der Fußgängerzone und im gesamten Stadtzentrum abgedeckt. Das reichhaltige Warenangebot lässt dabei keine Wünsche offen. Außerdem gibt es in Paderborn ausreichend Kindergärten und Schulen. Von der Grundschule bis zum Gymnasium und Berufskolleg findet hier jeder das passende Bildungsangebot.

Mehrere Kliniken sowie zahlreiche niedergelassene Ärzte sorgen für eine sehr gute medizinische Versorgung.

Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.5.2030.  
Endenergiebedarf beträgt 230.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Die Immobilie weist altersbedingten Modernisierungsbedarf auf, wobei das Obergeschoß bereits weitgehend modernisiert wurde\*.

Die beiden wohnraumähnlichen Kellerräume sind aktuell vermietet. Die Obergeschoßwohnung wird zum 01.02.2026 mietfrei.

(\*leider keine Fotos, aufgrund der aktuellen Vermietung)

Die große Erdgeschoßwohnung wird ebenfalls bald frei.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und Besichtigung.

**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.

Objektnummer: 25040039 - 33098 Paderborn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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