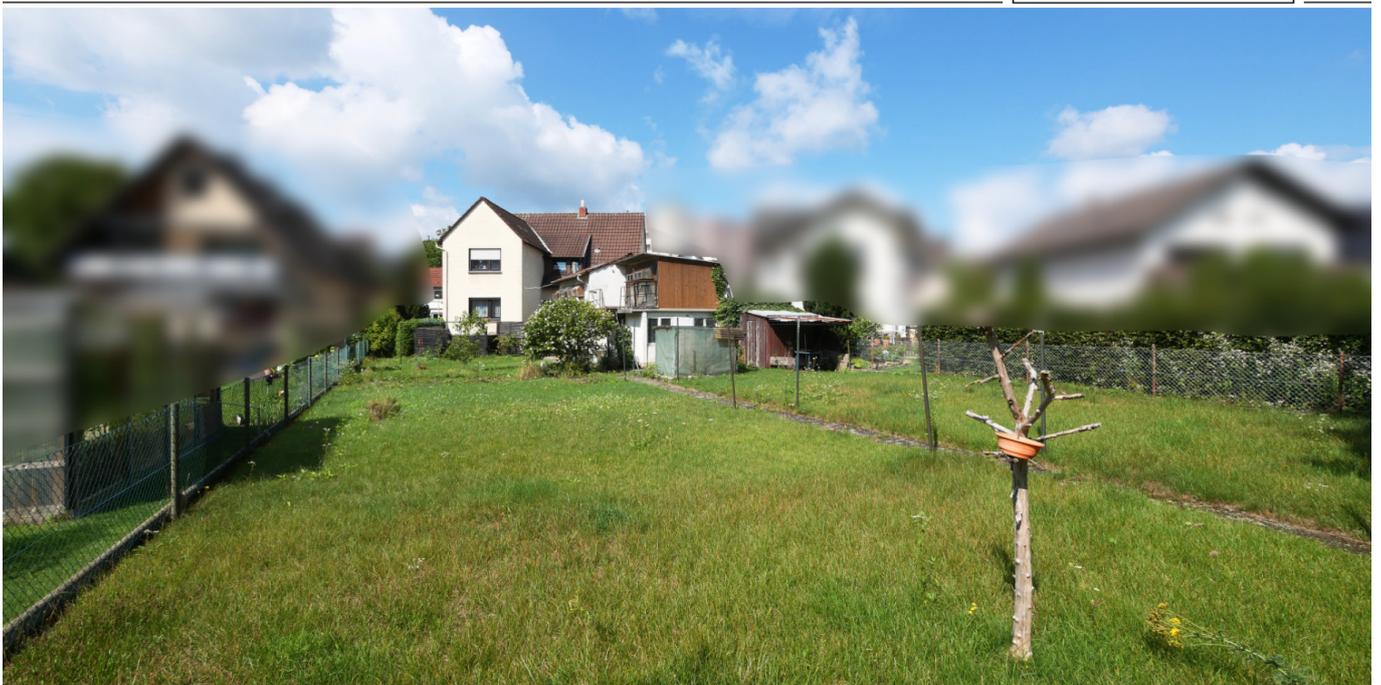


Paderborn / Schloß Neuhaus

# Grüne Oase mit vielen Möglichkeiten

Objektnummer: 25040034



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

KAUFPREIS: 389.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 785 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## Auf einen Blick

Objektnummer	25040034
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1955
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	389.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	437.92 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.08.2035	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## Die Immobilie



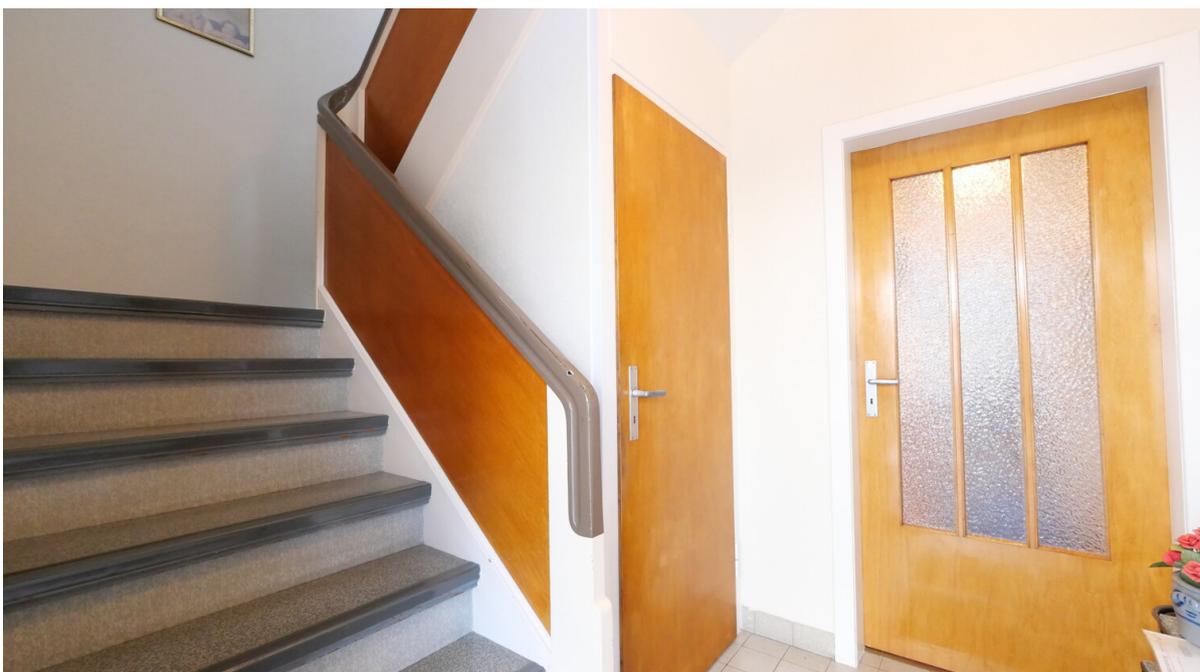
Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## 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: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus**

## Ein erster Eindruck

In bevorzugter Wohnlage von Schloß Neuhaus befindet sich dieses große Grundstück mit altem Siedlungshaus, welches 1955 als Zweifamilienhaus errichtet wurde. In den 60er und 70er Jahren wurde es um einen Anbau erweitert und aufgestockt. Es bietet aktuell ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und attraktive Möglichkeiten zum Umbau in ein Einfamilienhaus. Hierzu können Räume miteinander verbunden werden.

Die gesamte Elektrik wurde vor ca. 25 Jahren erneuert, die Gastherme im Jahre 2019. Die Immobilie ist jedoch ohne Wenn und Aber sanierungsbedürftig, aber ebenso sanierungswürdig. Aufgrund Ihrer attraktiven Umgestaltungsmöglichkeiten, gepaart mit ihrem Altbaucharme, ist sie ein Highlight für Altbauliebhaber!

Zusätzlicher Wohnraum könnte zudem in der hohen Dachspitze geschaffen werden.

Ebenso könnte eine schöne Terrasse angelegt werden, mit Blick in den großen Garten. (Dieser hat eine Tiefe von über 30 m!)

Das Haus ist unterkellert. Im Garten befindet sich ein alter Taubenschlag, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem gibt es eine Garage neben dem Haus. Ein weiterer Pkw-Stellplatz kann geschaffen werden.

Die farbigen Grundrisse dienen der Illustration, Übersicht und grober Planungsmöglichkeit. Sie erheben keinen Anspruch auf exakte Genauigkeit.

Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## Ausstattung und Details

- Bad und Küchenanschlüsse im EG und OG
- Kaminanschluss
- Elektrik um 2000 erneuert
- Gastherme von 2019

**Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus**

## Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in ruhiger, kinderfreundlicher Lage, welche überwiegend von Anwohnern frequentiert wird. Der nächste Spielplatz ist nur etwa 170 m entfernt. Ebenso befinden sich mehrere Kindergärten und eine Grundschule in fußläufiger Umgebung. Dazu Supermärkte, Bäcker, Gastronomie, Ärzte und Freizeitangebote. Das Gymnasium am Schloß ist mit dem Fahrrad zügig erreichbar.

Schloß Neuhaus ist ein direkter Ortsteil von Paderborn. 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: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 13.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 437.92 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Zusätzlicher Wohnraum könnte zudem in der hohen Dachspitze geschaffen werden.

Ebenso könnte eine schöne Terrasse angelegt werden, mit Blick in den großen Garten.  
(Dieser hat eine Tiefe von über 30 m!)

Das Haus ist unterkellert. Im Garten befindet sich ein alter Taubenschlag, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem gibt es eine Garage neben dem Haus. Ein weiterer Pkw-Stellplatz kann geschaffen werden.

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 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.

Objektnummer: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

## 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)