

Lichtenau

Attraktives Sanierungsobjekt mit großem Grundstück und Ausbaureserve

Objektnummer: 26040001



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 119.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.036 m²

Objektnummer: 26040001 - 33165 Lichtenau

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

Objektnummer: 26040001 - 33165 Lichtenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26040001
Wohnfläche	ca. 191 m ²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1968

Kaufpreis	119.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26040001 - 33165 Lichtenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26040001 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie



Objektnummer: 26040001 - 33165 Lichtenau

Ein erster Eindruck

Dieses geräumige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1968 überzeugt mit einer Wohnfläche von rund 191 m² sowie einem großzügigen Grundstück von etwa 1.036 m². Die massiv gebaute Immobilie ist vollständig errichtet und präsentiert sich aktuell in einem sanierungsbedürftigen Zustand – ideal für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen und das Haus individuell modernisieren möchten.

Insgesamt stehen acht Zimmer zur Verfügung, darunter fünf Schlafzimmer. Damit eignet sich das Haus hervorragend für größere Familien, Menschen mit erhöhtem Platzbedarf oder auch für die Integration eines Homeoffice. Die flexible Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungskonzepte und eine individuelle Gestaltung der einzelnen Wohnbereiche. Drei vorhandene Badezimmer sorgen zusätzlich für Komfort und tragen zu einem reibungslosen Alltag bei.

Beheizt wird das Haus über eine Zentralheizung, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet. Da sich das Gebäude in einem fertiggestellten Zustand befindet, richtet sich das Angebot insbesondere an Interessenten, die eine umfassende Sanierung planen und die Immobilie nach modernen Standards neu gestalten möchten. Das große Grundstück bietet darüber hinaus zahlreiche Möglichkeiten zur Nutzung – ob als Garten, Freizeitfläche oder für weitere bauliche Maßnahmen (vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen).

Der Renovierungsbedarf eröffnet viel Raum für kreative Ideen und individuelle Wohnkonzepte. Sowohl energetische Optimierungen als auch gestalterische Veränderungen können umgesetzt werden, um den heutigen Anforderungen an Komfort und Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Ob neue Bäder, moderne Haustechnik oder eine Neugestaltung des Außenbereichs – hier lässt sich ein Zuhause ganz nach eigenen Wünschen entwickeln.

Die Immobilie spricht insbesondere Käufer an, die ein Objekt mit Potenzial suchen und ihre Wohnräume aktiv gestalten möchten. Das großzügige Platzangebot und das weitläufige Grundstück schaffen ideale Voraussetzungen für langfristige Nutzungskonzepte – sei es für Familien, Paare oder alle, die viel Raum zur Entfaltung benötigen.

Da keine festen Ausstattungsdetails vorgegeben sind, besteht maximale Freiheit bei der Gestaltung und Einrichtung. Eine Besichtigung vor Ort ist empfehlenswert, um sich einen persönlichen Eindruck von den Gegebenheiten und Möglichkeiten zu verschaffen.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit, eine Immobilie mit viel

Entwicklungspotenzial zu erwerben und nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Objektnummer: 26040001 - 33165 Lichtenau

Ausstattung und Details

- Überdachte Terrasse
- 3 Garagen
- 2 Geschosse
- Ölheizung
- großzügiger Garten

Objektnummer: 26040001 - 33165 Lichtenau

Alles zum Standort

Die Stadt Lichtenau (Westfalen) liegt im Kreis Paderborn in Nordrhein-Westfalen und gehört zur reizvollen Region des Bürener Landes. Die Umgebung ist geprägt von einer abwechslungsreichen Mittelgebirgslandschaft mit Wiesen, Feldern und kleineren Waldgebieten, die einen hohen Erholungswert bietet.

Die nächstgelegene größere Stadt ist Paderborn, die in etwa 15–20 Minuten mit dem Auto erreichbar ist und ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen sowie kulturellen Angeboten bereithält.

Verkehrstechnisch ist Lichtenau gut angebunden: Über die Bundesstraße B68 bestehen direkte Verbindungen in Richtung Paderborn und Warburg. Zudem ist die Autobahn A44 in kurzer Zeit erreichbar, wodurch auch überregionale Ziele bequem angefahren werden können. Der öffentliche Nahverkehr ist durch regelmäßige Busverbindungen sichergestellt, unter anderem mit direkter Anbindung nach Paderborn.

Die ländlich geprägte Umgebung kombiniert ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit urbaner Zentren. Zahlreiche Ortsteile und eine gewachsene Infrastruktur machen Lichtenau besonders attraktiv für Familien, Naturliebhaber und Pendler gleichermaßen.

Objektnummer: 26040001 - 33165 Lichtenau

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com