

Paderborn

Viel Platz, viele Optionen: Bungalow mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 26040018



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 599.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 156,69 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 596 m²

Objektnummer: 26040018 - 33098 Paderborn

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

Objektnummer: 26040018 - 33098 Paderborn

Auf einen Blick

Objektnummer	26040018	Kaufpreis	599.000 EUR
Wohnfläche	ca. 156,69 m ²	Haustyp	Bungalow
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5		
Schlafzimmer	4		
Badezimmer	2		
Baujahr	1968	Modernisierung / Sanierung	2005
Stellplatz	1 x Carport	Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26040018 - 33098 Paderborn

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26040018 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 26040018 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 26040018 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 26040018 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 26040018 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 26040018 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 26040018 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 26040018 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 26040018 - 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

Objektnummer: 26040018 - 33098 Paderborn

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 1968 erbaute Einfamilienhaus in Bungalowbauweise bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 157 m² und richtet sich an Käufer, die großzügigen Wohnraum mit Entwicklungspotenzial suchen. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand, ist jedoch in den Innenräumen renovierungsbedürftig.

Zu beachten ist, dass das Haus ursprünglich freistehend errichtet wurde, jedoch nachträglich durch den Anbau eines weiteren Einfamilienhauses ergänzt wurde und somit heute nicht mehr vollständig freistehend ist.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit Blick in den weitläufigen Garten. Dieser bietet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Spielfläche für Kinder, Rückzugsort zur Erholung oder als individuell gestaltete Gartenlandschaft. Im Zuge der nachträglichen Bebauung besteht zudem die Möglichkeit, den Garten klar vom angrenzenden, angebauten Einfamilienhaus abzugrenzen, sodass ein eigener, geschützter Außenbereich mit ausreichend Privatsphäre geschaffen werden kann.

Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Wohnkonzepte. Im Erdgeschoss stehen Ihnen ca. 117 m² Wohnfläche zur Verfügung. Die eingeschossige Bauweise ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene und ist sowohl für Familien als auch für Paare besonders attraktiv. Die durchdachte Raumaufteilung schafft dabei ein angenehmes Wohngefühl und Flexibilität in der Nutzung der einzelnen Räume.

Im Souterrain befindet sich eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang und einer Wohnfläche von ca. 40 m². Diese eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Gästebereich, Homeoffice oder zur Vermietung. Durch die

separate Erschließung wird ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum sowie vielseitig nutzbare Flächen für Hobby, Arbeit oder Freizeit. Auch im Untergeschoss befindet sich ein Badezimmer, sodass insgesamt zwei Bäder zur Verfügung stehen und den Alltag komfortabel gestalten – auch bei Besuch.

Die solide Bausubstanz sowie die flexiblen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einer interessanten Grundlage für die Verwirklichung individueller Wohnideen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und gestalten Sie dieses Haus nach Ihren persönlichen Vorstellungen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich ein umfassendes Bild vom Potenzial dieser Immobilie zu machen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung nicht vor und wird spätestens bis zur ersten Besichtigung nachgereicht.

Objektnummer: 26040018 - 33098 Paderborn

Ausstattung und Details

- Einliegerwohnung im Souterrain mit separatem Eingangsbereich (Ausbau 1989/90)
- Gasheizung (Erneuerung 1993 von Öl auf Gas)
- komplette Einfriedung des Grundstückes (1999)
- Umfangreiche Modernisierung im Jahr 2005:
 - Dacherneuerung/Wärmedämmung auf der Betondecke 20cm
 - Außendämmung 18cm
 - Dämmung Kellerdecke 50mm
 - Erneuerung der Fenster - Meranti - mit elektrischen Rolläden
 - Kaminofen im Wohnzimmer
- großzügige Terrasse
- Wohnen auf einer Ebene
- gute Raumaufteilung
- großer Garten
- Vollkeller

Objektnummer: 26040018 - 33098 Paderborn

Alles zum Standort

Diese Immobilie beeindruckt 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. Ebenso gelangen Sie mit dieser Linie zügig zum Lippensee sowie zum Stadion des SC Paderborn 07.

Besonders attraktiv ist auch das gastronomische Angebot in unmittelbarer Nähe: Verschiedene Restaurants und Kneipen – darunter das Balthasar – sind bequem fußläufig erreichbar und laden zu entspannten Abenden ein. Der beliebte Wochenmarkt auf dem Domplatz Paderborn ist sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar und bietet eine große Auswahl an frischen, regionalen Produkten.

Auch kulturell hat die Lage viel zu bieten: Einrichtungen wie das Theater Paderborn, die Kinos sowie die Masporn- als auch Paderhalle (zentrale Sport- und Veranstaltungsflächen) befinden sich in der Innenstadt und sind von ihrer möglichen neuen Wohnanschrift aus schnell und unkompliziert zu erreichen.

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: 26040018 - 33098 Paderborn

Sonstige Angaben

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 vorbehaltenlich 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: 26040018 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com