

Lichtenau

Attraktives Sanierungsobjekt mit großem Grundstück und Ausbaureserve

Property ID: 26040001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 119.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 191 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.036 m²

Property ID: 26040001 - 33165 Lichtenau

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26040001 - 33165 Lichtenau

At a glance

Property ID	26040001	Purchase Price	119.000 EUR
Living Space	ca. 191 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	8	Condition of property	In need of renovation
Bedrooms	5	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1968		

Property ID: 26040001 - 33165 Lichtenau

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 26040001 - 33165 Lichtenau

The property



Property ID: 26040001 - 33165 Lichtenau

A first impression

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 Wohnträume 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.

Property ID: 26040001 - 33165 Lichtenau

Details of amenities

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

Property ID: 26040001 - 33165 Lichtenau

All about the location

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.

Property ID: 26040001 - 33165 Lichtenau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

E-Mail: paderborn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com