

Paderborn

Zweifamilienhaus in Uninähe! Wohnen und Kapitalanlage unter einem Dach!

CODE DU BIEN: 25040039



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 699.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 214 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 724 m²

CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25040039	Prix d'achat	699.000 EUR
Surface habitable	ca. 214 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	7	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	5	État de la propriété	A rénover
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1969	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

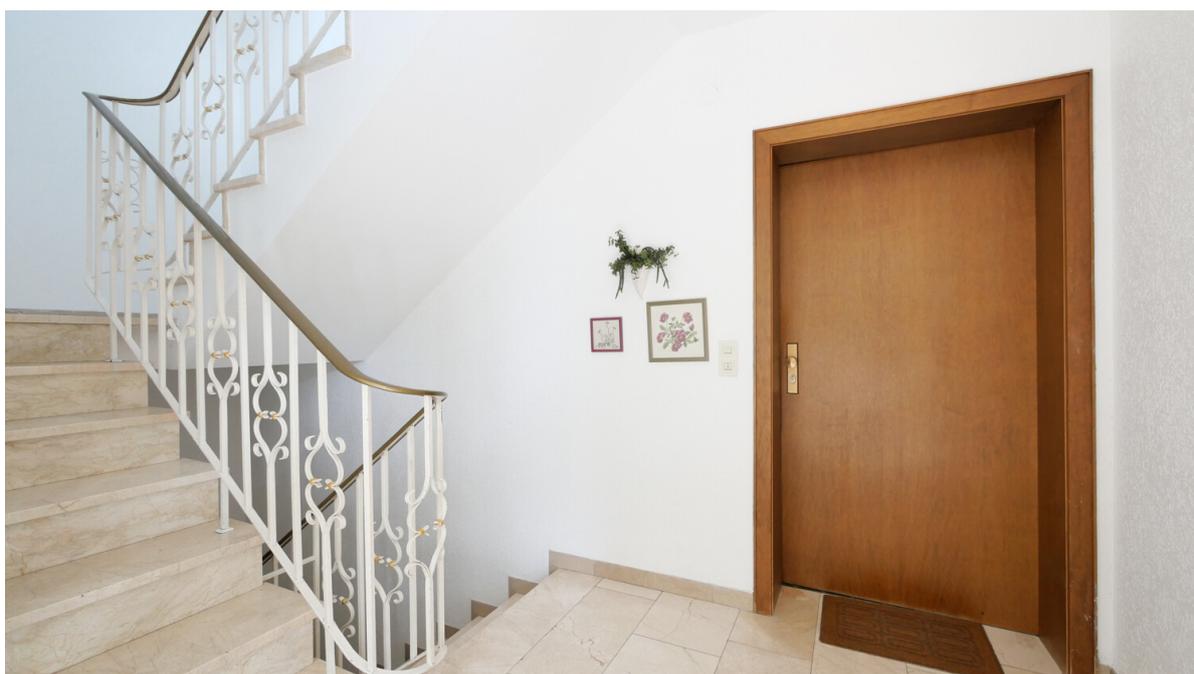
CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel lourd	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	16.05.2030	Consommation d'énergie	230.80 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

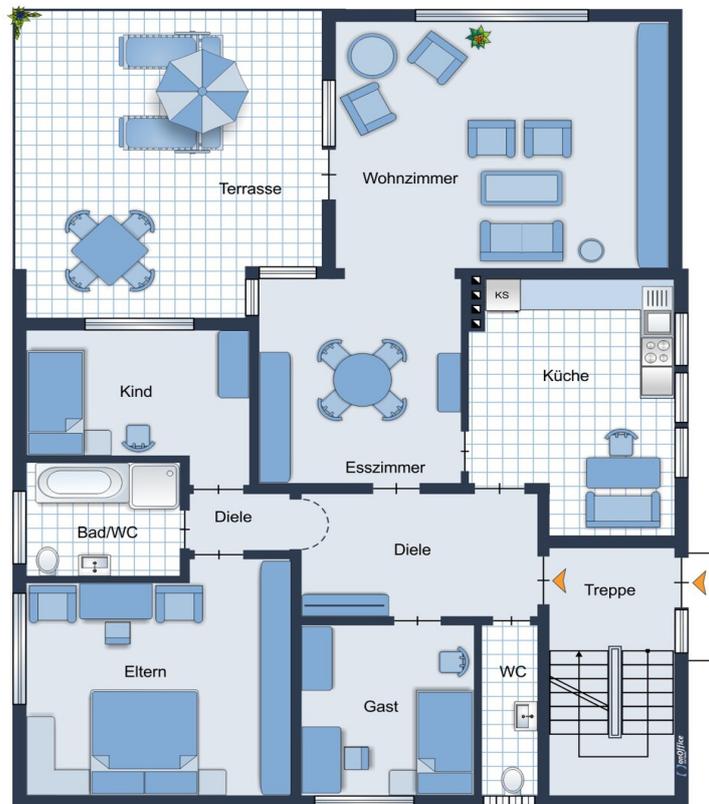


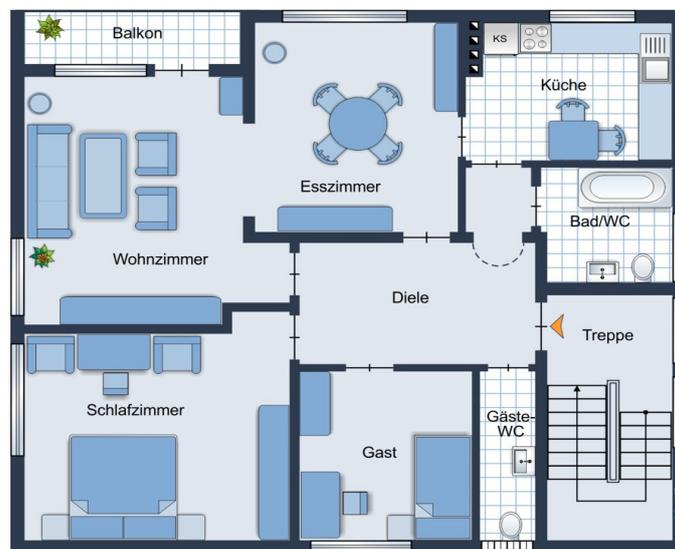
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
0800 – 333 33 09
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

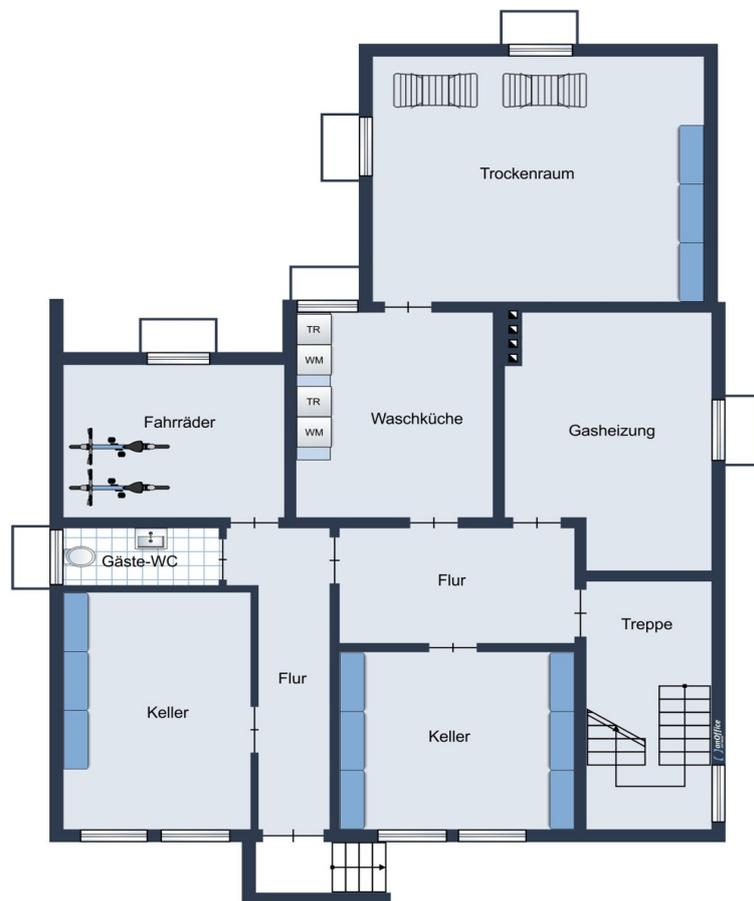
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

Une première impression

Direkt am Rande einer Grünanlage steht dieses Zweifamilienhaus für neue Eigentümer bereit. Das Haus bietet im Erdgeschoß vier Zimmer auf ca. 120 m² Wohnfläche und im Obergeschoß drei Zimmer auf ca. 94 m² Wohnfläche. Darüber hinaus ist es mit ca. 120 m² 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 m² 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 m² 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.

CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.5.2030.
Endenergiebedarf beträgt 230.80 kwh/(m²*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 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.

CODE DU BIEN: 25040039 - 33098 Paderborn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Lotz

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

E-Mail: paderborn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com