

**Paderborn**

# Viel Platz, viele Optionen: Bungalow mit Einliegerwohnung

**CODE DU BIEN: 26040018**



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

**PRIX D'ACHAT: 599.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 156,69 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU  
TERRAIN: 596 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn**

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

**CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn**

## En un coup d'œil

|                        |                           |                              |   |
|------------------------|---------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 26040018                  | Prix d'achat                 | 599.000 EUR   |
| Surface habitable      | ca. 156,69 m <sup>2</sup> | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Type de toiture        | à deux versants           | Modernisation / Rénovation   | 2005  |
| Pièces                 | 5                         | Technique de construction    | massif  |
| Chambres à coucher     | 4                         | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée             |
| Salles de bains        | 2                         |                              |   |
| Année de construction  | 1968                      |                              |   |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures      |                              |   |

**CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn**

## Informations énergétiques

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Type de chauffage         | Chauffage centralisé  |
| Source d'alimentation     | Gaz   |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040018 - 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](http://www.von-poll.com)

**CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn**

## Une première impression

Dieses im Jahr 1968 erbaute Einfamilienhaus in Bungalowbauweise bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 157 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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.

**CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn**

## Tout sur l'emplacement

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 Lippesee 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.

**CODE DU BIEN: 26040018 - 33098 Paderborn**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26040018 - 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](mailto:paderborn@von-poll.com)

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

---

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