

**Paderborn**

# Charmantes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Paderborn mit großem Grundstück

**CODE DU BIEN: 26040021**



**PRIX D'ACHAT: 489.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 120 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 817 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26040021 - 33102 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: 26040021 - 33102 Paderborn**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26040021</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>489.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison individuelle</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>à deux versants</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>7</b>	<b>Modernisation / Rénovation</b>	<b>1973</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>4</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>2</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1953</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 26040021 - 33102 Paderborn**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
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: 26040021 - 33102 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040021 - 33102 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040021 - 33102 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040021 - 33102 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040021 - 33102 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040021 - 33102 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040021 - 33102 Paderborn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040021 - 33102 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: 26040021 - 33102 Paderborn**

## Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1953 vereint großzügiges Wohnen mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und einem herrlichen Grundstück von ca. 817 m<sup>2</sup>. Auf rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer – ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügige, angebaute Wohnbereich mit seiner beeindruckenden Fensterfront. Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise miteinander. Der freie Blick in den liebevoll eingewachsenen Garten schafft eine Atmosphäre der Ruhe und Geborgenheit. Tageslicht durchflutet den Raum und sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Wohngefühl. Ob beim gemeinsamen Frühstück mit Blick ins Grüne, entspannten Abenden mit der Familie oder geselligen Stunden mit Freunden – dieser Bereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zum Wohlfühlen ein.

Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die vier Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Eltern, Kinder, Gäste oder ein Homeoffice. Zusätzliche Räume können flexibel als Hobby-, Arbeits- oder Rückzugsbereiche genutzt werden und passen sich den individuellen Bedürfnissen ihrer Bewohner an.

Für Wohnkomfort sorgen eine Zentralheizung sowie eine Fußbodenheizung, die insbesondere in den Wohnbereichen für angenehme Wärme und Behaglichkeit sorgen. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten, soliden Standard und bietet eine hervorragende Grundlage für persönliche Modernisierungs- und Gestaltungsideen.

Das großzügige Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Ob weitläufige Gartenlandschaft, Spielbereich für Kinder, Gemüsebeete oder gemütliche Terrassen- und Loungeflächen – hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume im Freien verwirklichen. Der grüne Garten schafft dabei eine natürliche Rückzugsoase und bietet viel Privatsphäre.

Das Haus überzeugt nicht nur durch sein Platzangebot, sondern auch durch seinen besonderen Charakter. Die solide Bausubstanz und der Charme des Baujahres verleihen der Immobilie eine angenehme Wohnatmosphäre und bilden die ideale Basis für die Verwirklichung eigener Wohnideen. Hier entsteht ein Zuhause, das Geborgenheit, Freiraum und Lebensqualität miteinander verbindet.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie

**begeistern und entdecken Sie das Potenzial dieses Hauses mit seinem großzügigen Wohnbereich, dem traumhaften Blick ins Grüne und dem weitläufigen Grundstück.**

**Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.**

**Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung nicht vor und wird zur Besichtigung nachgereicht.**

**CODE DU BIEN: 26040021 - 33102 Paderborn**

## **Détails des commodités**

- **Gasheizung**
- **großzügiger Wohn-/ Essbereich**
- **Garage**
- **Freiplatz**
- **gute Raumaufteilung**
- **Kamin**
- **Südausrichtung**
- **liebevoll angelegter Garten**

**CODE DU BIEN: 26040021 - 33102 Paderborn**

## Tout sur l'emplacement

Paderborn besticht als wirtschaftlich stabile Universitätsstadt mit einer lebendigen, jungen und vielfältigen Bevölkerung. Die Stadt vereint urbanes Flair mit einer soliden Infrastruktur und bietet Familien ein ausgewogenes Lebensumfeld, das von einem funktionierenden Premiumimmobilienmarkt geprägt ist. Hier profitieren Sie von einer attraktiven Mischung aus moderaten Preisen und hoher Lebensqualität, eingebettet in ein regional bedeutendes Beschäftigungszentrum mit hervorragenden Entwicklungsperspektiven.

In diesem lebendigen Umfeld finden Familien ein ideales Zuhause, das Sicherheit, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven vereint. Die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen und vielfältigen Freizeitangeboten schafft eine Atmosphäre, in der Kinder behütet aufwachsen und sich frei entfalten können. Die familienfreundliche Infrastruktur unterstützt ein harmonisches Miteinander und fördert eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Die Umgebung überzeugt durch ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen: Von mehreren Kindergärten, wie dem Kindergarten Wilhelmshöhe, der nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu weiterführenden Schulen und Hochschulen, darunter die Fachhochschule der Wirtschaft FHDW und das Heinz Nixdorf Institut der Universität Paderborn, die in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese Nähe ermöglicht kurze Wege im Alltag und schafft Raum für gemeinsame Familienmomente. Auch die Gesundheitsversorgung ist hervorragend: Kinderärzte, Allgemeinmediziner und Apotheken, wie die Apotheke Wilhelmshöhe, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Für Erholung und aktive Freizeitgestaltung laden grüne Oasen wie die Heinz-Nixdorf-Aue oder der Padersee ein, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und vielfältige Spiel- und Sportmöglichkeiten bieten. Ergänzt wird das Angebot durch einladende Cafés und Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen, beispielsweise das familienfreundliche Pader-Café, das in etwa zwölf Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen, sowie der Hauptbahnhof Paderborn, garantieren eine optimale Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Diese Lage in Paderborn bietet Familien ein sicheres, inspirierendes und lebenswertes Umfeld, in dem Kinder behütet aufwachsen können und Eltern von einer ausgewogenen Infrastruktur profitieren. Hier verbinden sich Lebensqualität, Bildungschancen und Freizeitmöglichkeiten zu einem harmonischen Ganzen – ein idealer Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten.

**CODE DU BIEN: 26040021 - 33102 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 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: 26040021 - 33102 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)**