

Paderborn

Vielseitig nutzbare Immobilie in unmittelbarer Nähe zur Universität in Paderborn

CODE DU BIEN: 26040033



PRIX D'ACHAT: 719.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 263 m² • PIÈCES: 11 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 904 m²

CODE DU BIEN: 26040033 - 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: 26040033 - 33098 Paderborn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26040033
Surface habitable	ca. 263 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	11
Salles de bains	3
Année de construction	1967
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	719.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26040033 - 33098 Paderborn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	04.11.2035
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	274.60 kWh/m²a
Classement énergétique	H
Année de construction selon le certificat énergétique	1967

CODE DU BIEN: 26040033 - 33098 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 26040033 - 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.

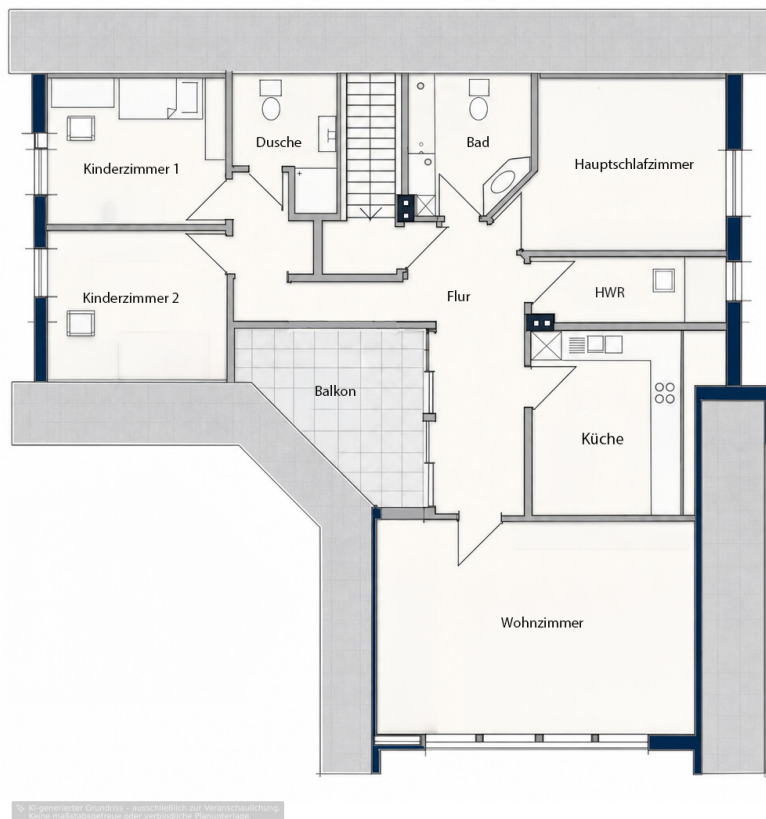
www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26040033 - 33098 Paderborn

Plans d'étage



⚠️ genereller Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung, keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlage





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: 26040033 - 33098 Paderborn

Une première impression

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 263 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 904 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Wohnen und Vermieten miteinander kombinieren möchten. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügigen Platzverhältnisse, eine solide Bausubstanz sowie einen gepflegten Gesamtzustand.

Das im Jahr 1967 errichtete Gebäude wurde 1996 umfassend modernisiert und saniert. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Wohneinheiten und ermöglicht dadurch ein hohes Maß an Flexibilität. Ob als Zuhause für eine große Familie, für mehrere Generationen unter einem Dach oder mit einer vermieteten Einheit zur zusätzlichen Einnahmeerzielung – die Immobilie passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen an.

Die großzügig geschnittenen Räume bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Gleichzeitig sorgen die getrennten Wohneinheiten für ausreichend Privatsphäre und individuelle Nutzungskonzepte.

Auch das rund 904 m² große Grundstück bietet viel Platz zur freien Entfaltung. Ob Garten, Spielbereich für Kinder oder gemütliche Aufenthaltsflächen im Freien – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung, den Außenbereich nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt die Zentralheizung, die im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen erneuert wurde und eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet. Der gepflegte Zustand der Immobilie ermöglicht einen unkomplizierten Einzug und bietet gleichzeitig Potenzial für individuelle Anpassungen.

Insgesamt präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus als attraktive Immobilie mit großzügigem Platzangebot, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem weitläufigen Grundstück. Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial und die vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie persönlich kennenzulernen.

CODE DU BIEN: 26040033 - 33098 Paderborn

Détails des commodités

- gute Raumaufteilung
- Ölheizung
- Öllager
- großzügiger Garten mit Terrasse
- Balkon
- 1 Garage
- 1 Carport
- Teilunterkellert
- Ostausrichtung

CODE DU BIEN: 26040033 - 33098 Paderborn

Tout sur l'emplacement

Paderborn vereint urbanes Leben mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot, das besonders Familien anspricht. Als Verwaltungs- und Wirtschaftsstandort bietet Paderborn hier eine stabile und zukunftsorientierte Umgebung, die durch eine ausgewogene Mischung aus Fachkräften, Studierenden und öffentlichen Haushalten geprägt ist. Die hervorragende Anbindung an Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und den öffentlichen Nahverkehr macht Paderborn zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Komfort und eine nachhaltige Lebensqualität legen.

Inmitten dieses urbanen Zentrums finden Familien ein Umfeld, das durch seine dichte, innerstädtische Struktur mit saniertem Altbestand und modernen Wohnkonzepten überzeugt. Die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Spielplätzen schafft Raum für unbeschwerte Stunden im Freien und fördert eine lebendige Gemeinschaft. Die kurzen Wege zu Schulen und Kindergärten sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Stadt und bieten ein sicheres, geborgenes Zuhause für Groß und Klein.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist hier besonders umfangreich. Kindertagesstätten und Grundschulen sind fußläufig erreichbar. Für ältere Kinder und Jugendliche stehen renommierte weiterführende Schulen in angenehmer Nähe zur Verfügung. Die Universität Paderborn ist ebenfalls fußläufig erreichbar und bietet Perspektiven für die gesamte Familie. Die Gesundheitsversorgung ist mit Fachärzten, Allgemeinmedizinerinnen und Apotheken in unmittelbarer Nähe optimal gewährleistet, sodass Eltern und Kinder jederzeit schnell und unkompliziert medizinische Betreuung finden. Die Nähe zu mehreren Parks und Spielplätzen lädt zu erholsamen Stunden und aktiver Freizeitgestaltung ein. Sporthallen und Jugendtreffs bieten darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und sozialen Begegnung. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte in kürzester Zeit bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie durch den Hauptbahnhof Paderborn gewährleistet, was flexible Mobilität für die ganze Familie sicherstellt.

Diese zentrale Lage in Paderborn bietet Familien ein harmonisches Zusammenspiel aus urbanem Komfort, Sicherheit und einer lebendigen Gemeinschaft. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können – ein idealer Lebensmittelpunkt für die Zukunft Ihrer Familie.

CODE DU BIEN: 26040033 - 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 Handelsregistrauszugs, 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: 26040033 - 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