

Paderborn / Neuenbeken

# Charmantes Einfamilienhaus mit schönem Garten in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25040040



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

???? ??????: 299.000 EUR • ??????????: ca. 160 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 417 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ???????????????

??????? ???????: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

?? ??? ??????

???????? ?????????	25040040
???????????	ca. 160 m²
?????????	6
?????????? ??? ??????????	4
??????????	2
???? ????????????	1900

???? ???????	299.000 EUR
?????	??????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	???????, ?????, ?????, ????????

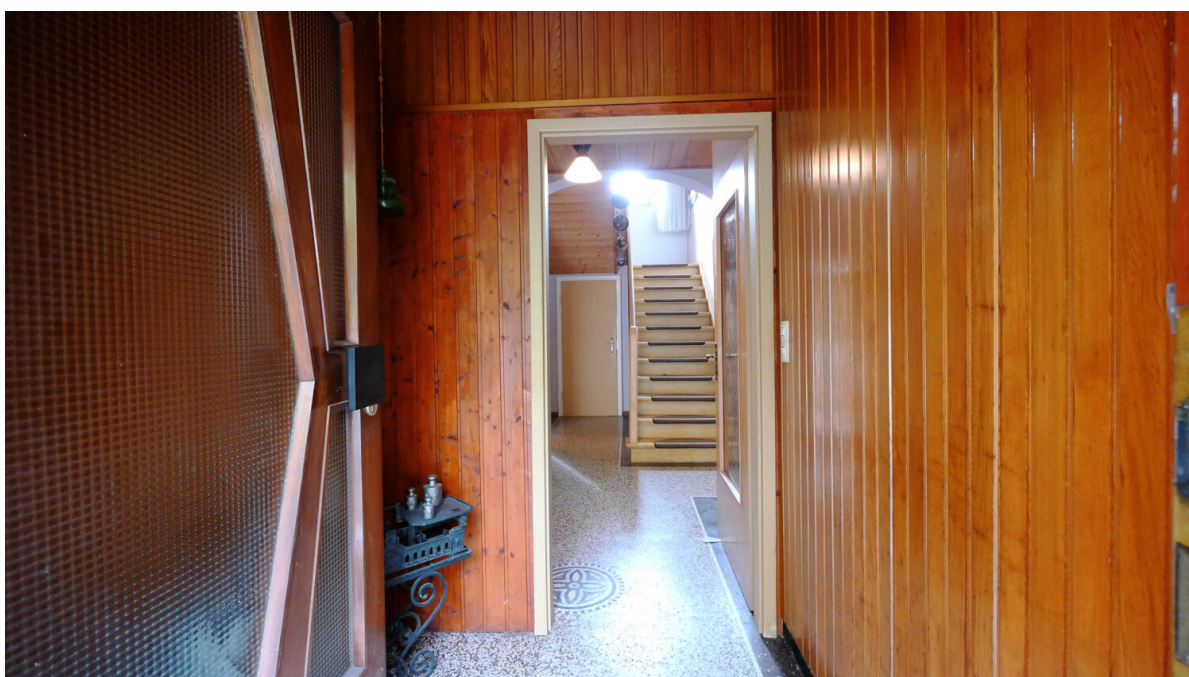
??????? ???????: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

????????????? ??????????

?????????? ??????????	????????? ??????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????????????	??????? ??????? ??????????	337.00 kWh/m²a
????????????? ???????????????? ??????? ???	30.07.2035	?????????? ????????????? ??????????	H
????? ???????????	???????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ????????????????	1900

???????? ??: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

?? ???????



??????? ???????: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

?? ????????



??????? ???????: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

?? ????????



??????? ???????? : 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

?? ????????



??????? ???????? : 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

?? ????????



???????? ??: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

?? ???????



??????? ?????????: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

?? ????????



??????? ?????????: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

?? ????????



??????? ?????????: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

?? ????????



???????? ?????????: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

?? ????????



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)

??????? ???????: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

## ??? ?????? ?????????

Zum Verkauf steht hier ein großes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1900, welches 1922 erweitert wurde, das auf einem ca. 417m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer angenehm ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend errichtet wurde.

Mit einer Wohnfläche von rund 160m<sup>2</sup> auf zwei Etagen bietet das Haus ausreichend Raum für Familien und alle, die großzügiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten schätzen. Insgesamt stehen 6 Zimmer zur Verfügung, darunter vier klassische Schlafzimmer. Je nach Bedarf lässt sich zusätzlich ein weiteres Zimmer als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer gestalten – sodass bei Wunsch bis zu 5 Schlafzimmer realisierbar sind.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Flur, der in den offen konzipierten Wohn- und Essbereich mit herrlichem Blick in den Garten übergeht. Große Fensterflächen sorgen hier für viel Tageslicht und eine freundliche, helle Wohnatmosphäre. Die separate Küche bietet reichlich Platz für kulinarische Aktivitäten und ist mit allen nötigen Anschlüssen ausgestattet. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Badezimmer mit Dusche sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden kann.

Das Obergeschoss beherbergt bis zu vier weitere gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zweites Badezimmer. Die Räume überzeugen durch ihre angenehme Größe, den guten Schnitt und ein wohnliches Ambiente.

Zusätzlichen Stauraum bietet der vollständig unterkellerte Bereich, der sich ideal als Abstellfläche, Waschküche oder Hobbyraum nutzen lässt.

Beheizt wird das Haus mittels Nachtspeicherheizung.

Der großzügige Garten rundet das Angebot ab und lädt zu vielfältigen Aktivitäten ein – ob zum Spielen, Entspannen oder Gärtnern. Die geschützte Lage und die ansprechende Grundstücksgestaltung sorgen für Privatsphäre und ermöglichen gemütliche Stunden im Grünen.

Dieses Einfamilienhaus ist ein ideales Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf ein behagliches Wohnumfeld, großzügige Raumverhältnisse und einen gepflegten Außenbereich legen.

Bei Interesse melden Sie sich gerne bei uns. Wir vereinbaren mit Ihnen einen

gemeinsamen Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

???????????????? ???? ?????????

- gute Raumaufteilung
- schöner Garten
- ruhige und idyllische Wohnlage
- unterkellert
- Austausch der Fenster zum Garten (2018)
- Austausch der Fenster zur Straße (1995)
- Dachsanierung 1993
- Verklinkerung 1997
- Aufstockung 1922

??????? ???????: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

??? ??? ??? ??????????

Die Immobilie befindet sich im attraktiven Paderborner Ortsteil Neuenbeken – einer besonders gefragten Wohnlage am östlichen Stadtrand. Eingebettet in die reizvolle Landschaft am Rand des Eggegebietes vereint Neuenbeken die Vorzüge naturnahen Wohnens mit einer gleichzeitig hervorragenden Anbindung an das Stadtzentrum von Paderborn.

Neuenbeken ist geprägt von einer gewachsenen, ruhigen Wohnstruktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie großzügigen Gärten. Die Umgebung bietet ein familienfreundliches und zugleich idyllisches Wohnumfeld, das sich durch eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Natur: Wälder, Felder und gut ausgebaute Wander- und Radwege – darunter der beliebte Paderborner Höhenweg – laden zu Erholung und Freizeitaktivitäten direkt vor der Haustür ein.

Trotz der ruhigen Lage ist die Infrastruktur des Stadtteils sehr gut ausgebaut. Vor Ort befinden sich eine Grundschule mit offenem Ganztagsangebot, mehrere Kindertagesstätten, eine Arztpraxis sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Weiterführende Schulen, größere Einkaufszentren und eine umfassende medizinische Versorgung finden sich in der nur etwa 15 Fahrminuten entfernten Paderborner Innenstadt. Auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, insbesondere über die Buslinie 8 des PaderSprinters, ist eine regelmäßige Anbindung gewährleistet.

Verkehrstechnisch ist Neuenbeken günstig gelegen: Über die B64 und die A33 erreicht man sowohl die Innenstadt als auch angrenzende Städte wie Detmold oder Bad Driburg in kurzer Zeit. Die Lage kombiniert damit ländliche Ruhe mit städtischer Erreichbarkeit – ideal für Familien, Berufspendler oder Ruhesuchende mit Anspruch.

Insgesamt bietet Neuenbeken eine ausgewogene Mischung aus Natur, Lebensqualität und Infrastruktur – eine Wohnlage, die Ruhe und Komfort auf ideale Weise miteinander verbindet.

??????? ???????: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

????? ?????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.7.2035.

Endenergiebedarf beträgt 337.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

??????? ???????: 25040040 - 33100 Paderborn / Neuenbeken

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

E-Mail: paderborn@von-poll.com

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

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