

Paderborn / Elsen

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit viel Potenzial

**VP azonosító: 26040011**



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

**VÉTELÁR: 629.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 239 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 704 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## Áttekintés

VP azonosító	26040011	Vételár	629.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 239 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Nyeregteto	Modernizálás / felújítás	1983
Szobák	9	Kivitelezési módszer	Szilárd
Hálósobák	4	Hasznos terület	ca. 166 m <sup>2</sup>
Fürdoszobák	3	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Építés éve	1960		
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 4 x Garázs		

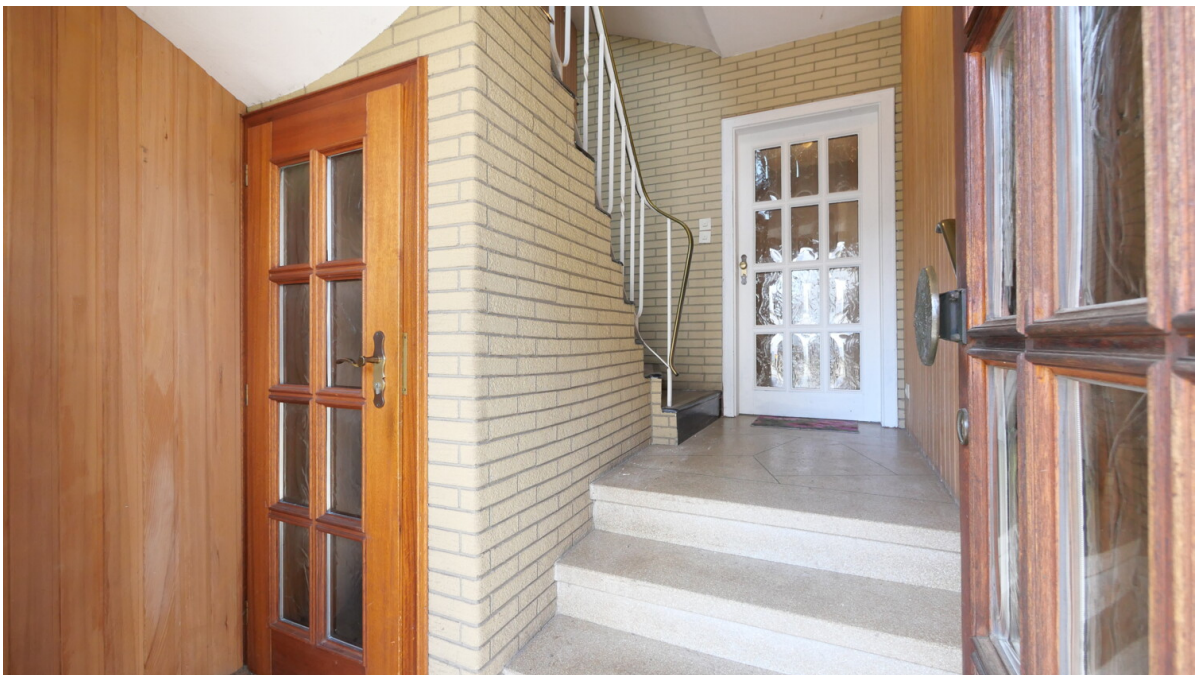
VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Pellet	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	30.06.2035	Végso energiafogyasztás	112.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Vegyes tüzelésu (pellet)	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1960

VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## Az ingatlan



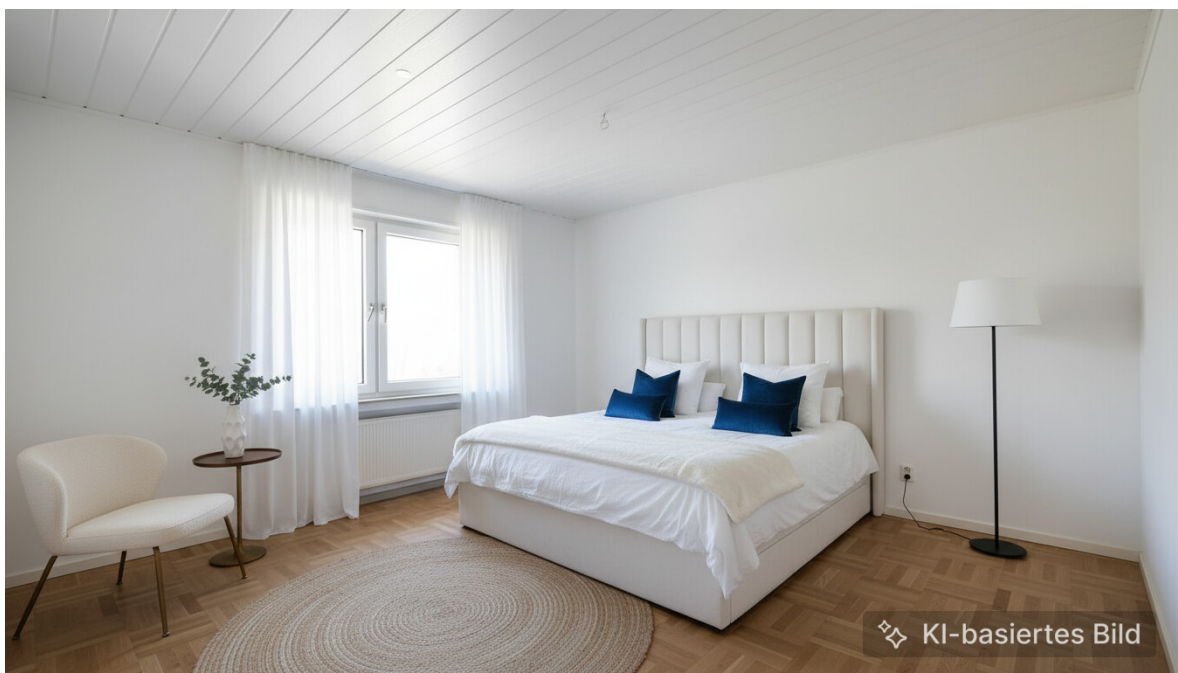
VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## Az ingatlan



KI-basiertes Bild

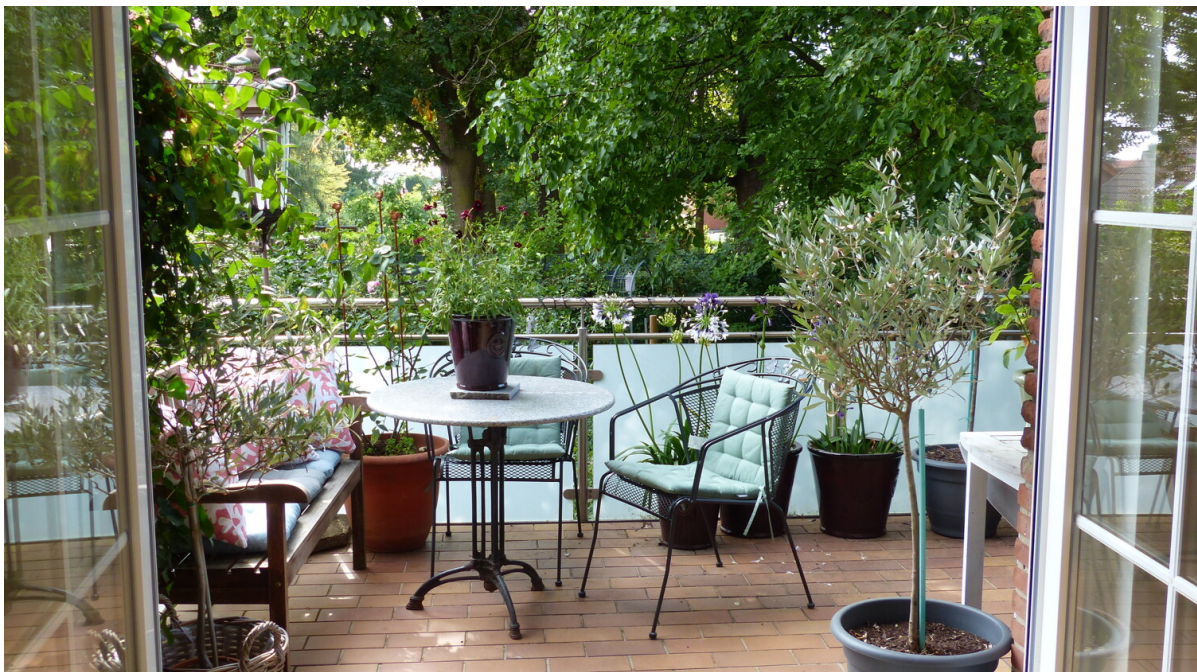
VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## Az ingatlan



VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## Az ingatlan



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)

**VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen**

## Az elso benyomás

Dieses großzügige Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1960 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 239 m<sup>2</sup> und einem weitläufigen zentral gelegenen Grundstück in Elsen von rund 704 m<sup>2</sup>.

Insgesamt stehen Ihnen 9 Zimmer zur Verfügung, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen – ideal für Mehrgenerationenwohnen, mehrere Parteien oder die Kombination aus Eigennutzung und Vermietung.

Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für flexible Wohnkonzepte. Vier Schlafzimmer sowie drei Badezimmer bieten ausreichend Platz für den Familienalltag und Gäste.

Das teilweise ausgebaute Dachgeschoss erweitert die Nutzfläche zusätzlich und könnte vielseitig genutzt werden – ob als Hobbybereich, Homeoffice oder zusätzlicher Wohnraum.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der viel Raum für Erholung, Freizeitaktivitäten oder gärtnerische Gestaltung bietet. Der Garten bietet gewachsenen Baumbestand und es gibt einen direkten Zugang vom Garten zum angrenzenden Kinderspielplatz "Höltern".

Die Terrasse im Garten lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während der Balkon im Obergeschoss einen weiteren Rückzugsort im Außenbereich schafft.

Für Ihre Fahrzeuge steht eine 4-fach-Garage zur Verfügung, die neben bis zu vier Stellplätzen auch praktischen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge oder Gartengeräte bietet.

Die Immobilie eröffnet zudem die Möglichkeit, in bis zu drei Wohneinheiten aufgeteilt zu werden. Dadurch ergeben sich interessante Perspektiven sowohl für

größere Familien als auch für Kapitalanleger oder gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Beheizt wird das Haus über eine moderne Holzpelletheizung mit Warmwasserspeicher (2006), die zeitgemäßen Wohnkomfort gewährleistet. Im Sommer sorgt eine Photovoltaikanlage für warmes Wasser. Das Wohngebäude wurde 1979 erweitert und das Erdgeschoss in großen Teilen 2019 modernisiert.

Nutzen Sie diese Chance und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Zweifamilienhaus bietet. Ob als neues Zuhause für Ihre Familie, als Mehrgenerationenlösung oder als Kombination aus Wohnen und Vermieten – hier stehen Ihnen alle Wege offen.

Vereinbaren Sie gerne mit uns einen Besichtigungstermin.

**VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen**

## Részletes felszereltség

- großer Garten mit Terrasse
- überdachter Balkon
- vierfache Garage (Bj. 1989)
- Erweiterung Wohngebäude 1979
- ausgebauten Dachgeschoss
- Tausch der Geländer an Terrasse und Balkon 2016
- Modernisierung des Erdgeschosses 2019
- gute Raumaufteilung
- bis zu drei Wohneinheiten möglich
- Pelletheizung (2006) mit Solarthermie
- Pelletlager umfasst ca. 7 Tonnen
- teilunterkellert

**VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen**

## Minden a helyszínról

Diese Immobilie liegt zentral in Paderborn Elsen und befindet sich direkt am "Hölternwäldchen", was Ihnen einen unverbaubaren Blick in den schönen Eichenwald bietet.

Elsen ist ein westlicher Stadtteil von Paderborn und bildet mit seinen knapp 16.000 Einwohnern den zweitgrößten Stadtbezirk der Paderstadt.

Mit dem Auto sind es nur knapp 15 Minuten in die Paderborner Innenstadt. Außerdem verfügt der Ort im Nahverkehr über eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Autobahn 33, der Hauptbahnhof Paderborn und der nahegelegene Flughafen Paderborn-Lippstadt bieten ein umfangreiches Fernverkehrsnetz.

Elsen selbst deckt mit vielen Läden und umfangreicher Gastronomie sowie Ärzten und Apotheken alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Zudem verfügt der Stadtteil über zwei Grundschulen, eine Gesamtschule sowie mehrere Kindergärten. Mehrere Seen liegen in unmittelbarer Nähe und laden zum Segeln, Baden und Wasserskifahren ein.

**VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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