

**Paderborn**

# **Familienidylle in zentraler Lage - Bungalow mit vielseitigen Möglichkeiten**

**Codice oggetto: 26040018**



**PREZZO D'ACQUISTO: 599.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 156,69 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 596 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26040018
Superficie netta	ca. 156,69 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1968
Garage/Posto auto	1 x Carport

Prezzo d'acquisto	599.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquilificazione	2005
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

**Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn**

## **Dati energetici**

<b>Tipologia di riscaldamento</b>	<b>centralizzato</b>
<b>Fonte di alimentazione</b>	<b>Gas</b>
<b>Classe Energetica</b>	<b>Al momento della creazione del documento la certificazione energetica non era ancora disponibile.</b>

Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn

## La proprietà



Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn

## La proprietà

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)

**Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn**

## Una prima impressione

Dieses im Jahr 1968 errichtete Einfamilienhaus in attraktiver Bungalowbauweise bietet auf insgesamt ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche vielfältige Möglichkeiten zur Verwirklichung individueller Wohnräume. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand, während die Innenräume Raum für eine zeitgemäße Modernisierung und persönliche Gestaltung bieten.

Ursprünglich als freistehendes Wohnhaus konzipiert, wurde das Gebäude später durch den Anbau eines weiteren Einfamilienhauses ergänzt. Dadurch verfügt die Immobilie heute über eine angebundene Nachbarbebauung, ohne dabei ihren eigenständigen Charakter zu verlieren.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige Terrasse mit schönem Blick in den weitläufigen Garten. Dieser bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten – ob als Spielparadies für Kinder, grüne Ruheoase oder liebevoll gestaltete Gartenlandschaft. Durch eine entsprechende Abgrenzung zum angrenzenden Wohnhaus lässt sich zudem ein geschützter und privater Außenbereich schaffen.

Mit insgesamt vier Zimmern, darunter drei Schlafzimmer, eignet sich das Haus ideal für Familien, Paare oder alle, die großzügiges Wohnen auf einer Ebene schätzen. Im Erdgeschoss stehen ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Räume.

Im Souterrain befindet sich eine ca. 40 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit separatem Eingang. Diese eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Gästebereich, Homeoffice, Mehrgenerationenlösung oder zur Vermietung. Der separate Zugang gewährleistet dabei ein hohes Maß an Privatsphäre.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Ob Hobbyraum, Werkstatt, Fitnessbereich oder Stauraum – hier stehen Ihnen zahlreiche Optionen offen.

Die solide Bausubstanz, die großzügigen Flächen sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Käufer, die ein Haus mit Potenzial suchen und ihre eigenen Wohnideen verwirklichen möchten.

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.**

**Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn**

## **Dettagli dei servizi**

- **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**

**Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn**

## **Tutto sulla posizione**

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 Lippensee 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 Maspert- 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.

**Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26040018 - 33098 Paderborn**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Thomas Lotz**

---

**Kilianstraße 15, 33098 Paderborn**

**Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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