

Paderborn / Elsen

# Großzügiges Zweifamilienhaus mit viel Potenzial

*Número da propriedade: 26040011*



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

**PREÇO DE COMPRA: 629.000 EUR • ÁREA: ca. 239 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 704 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## Numa vista geral

Número da propriedade	26040011	Preço de compra	629.000 EUR
Área	ca. 239 m <sup>2</sup>	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Forma do telhado	Telhado de sela	Modernização / Reciclagem	1983
Quartos	9	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 166 m <sup>2</sup>
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1960		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 4 x Garagem		

Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## Dados energéticos

Fonte de Energia	Pellet	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Certificado Energético válido até	30.06.2035	Consumo final de energia	112.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Classificação energética	D
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1960

Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel



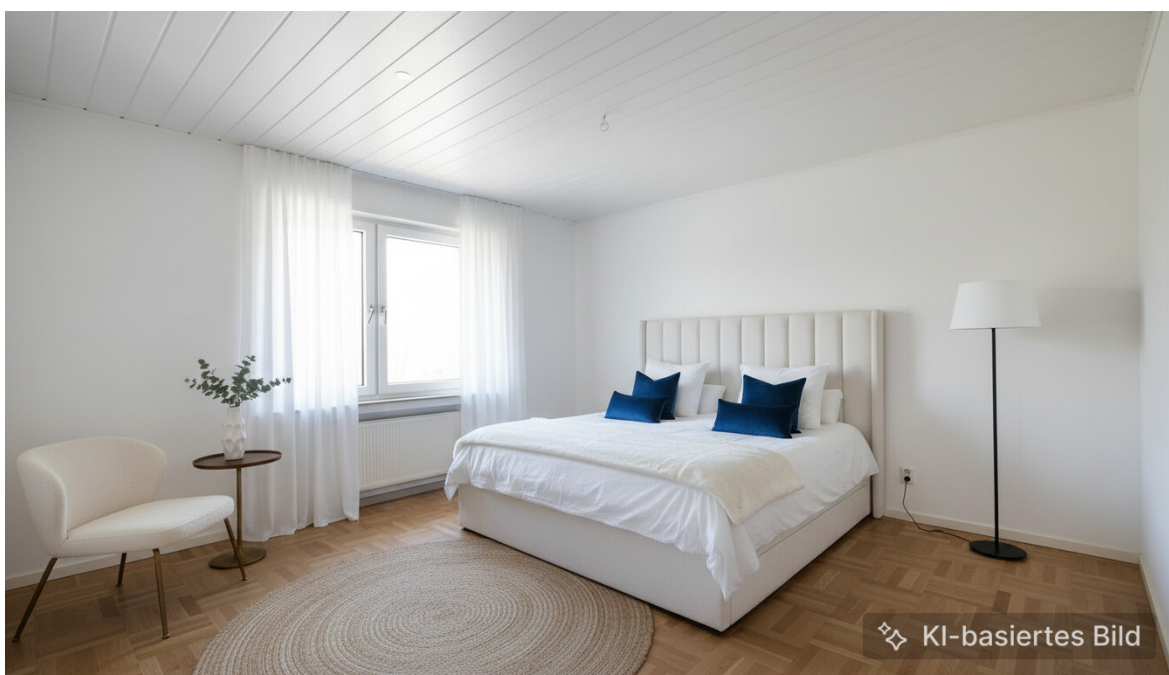
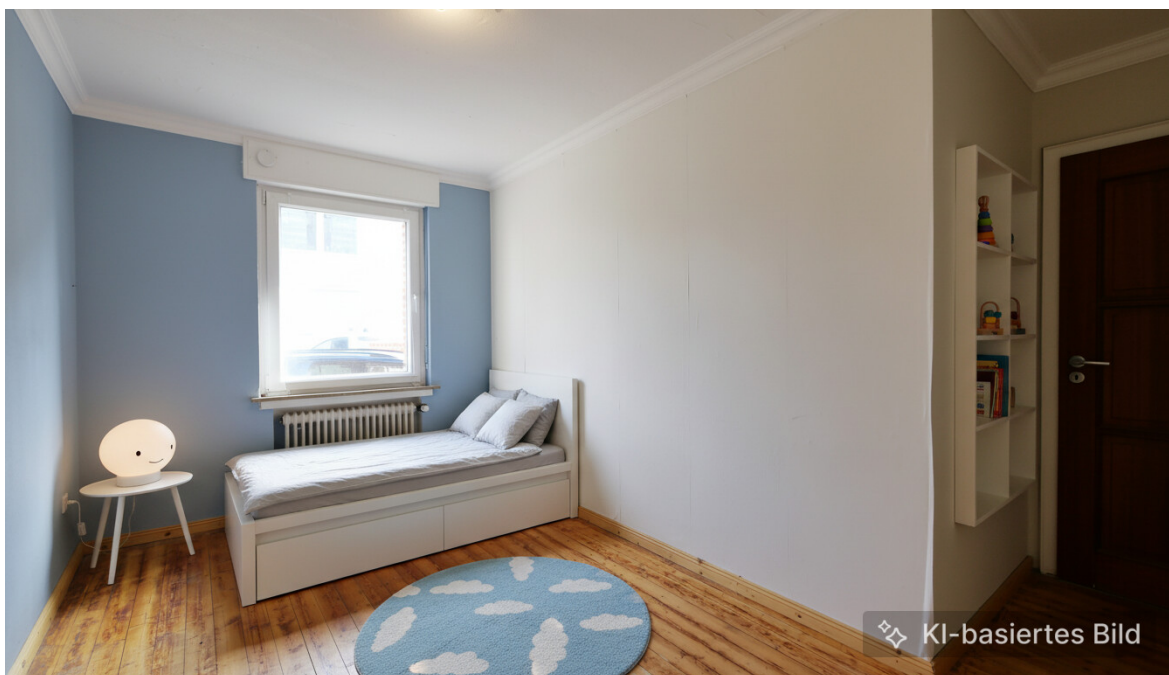
Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel



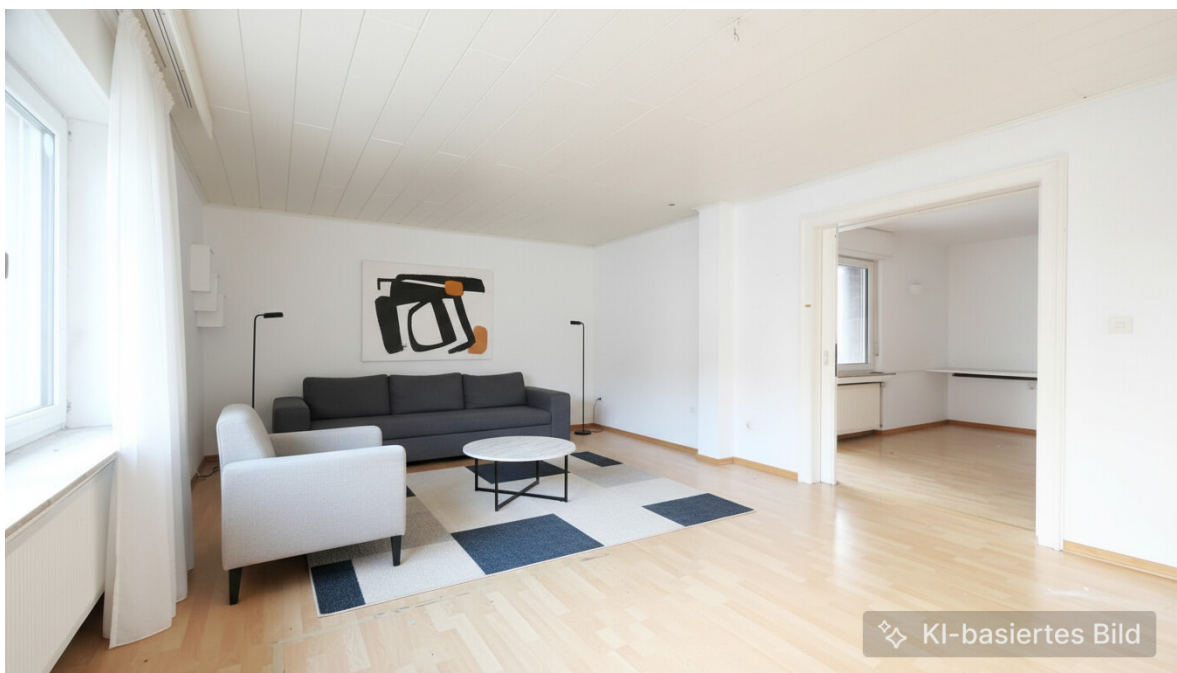
Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel



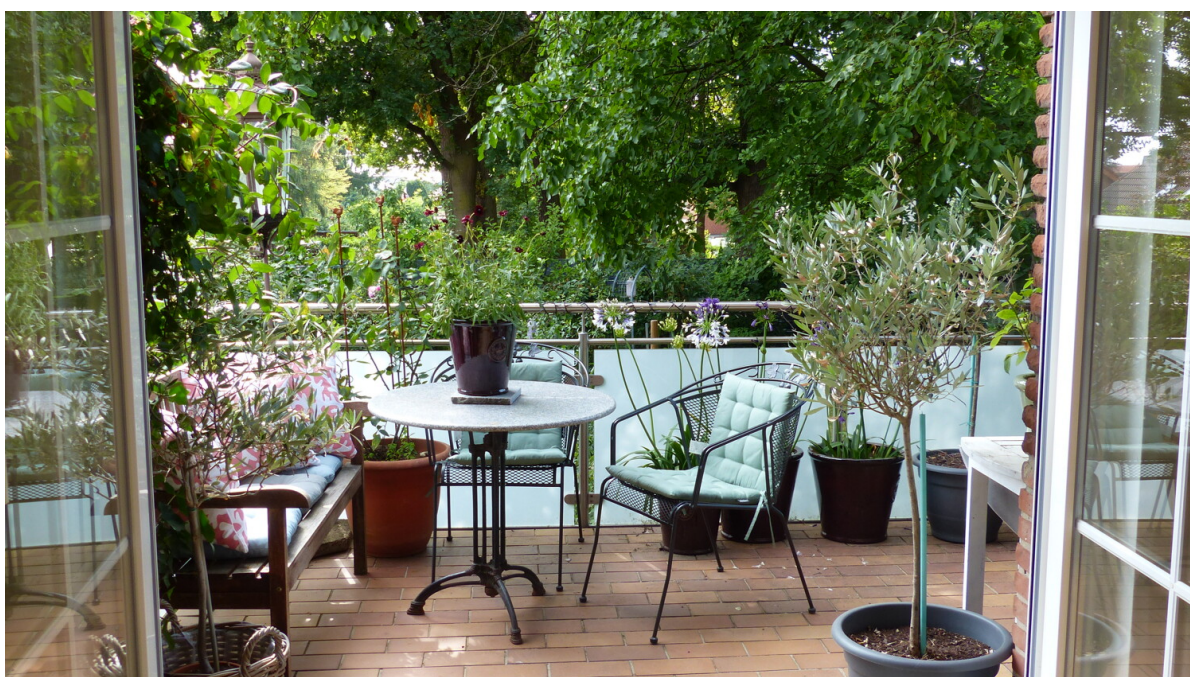
Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel



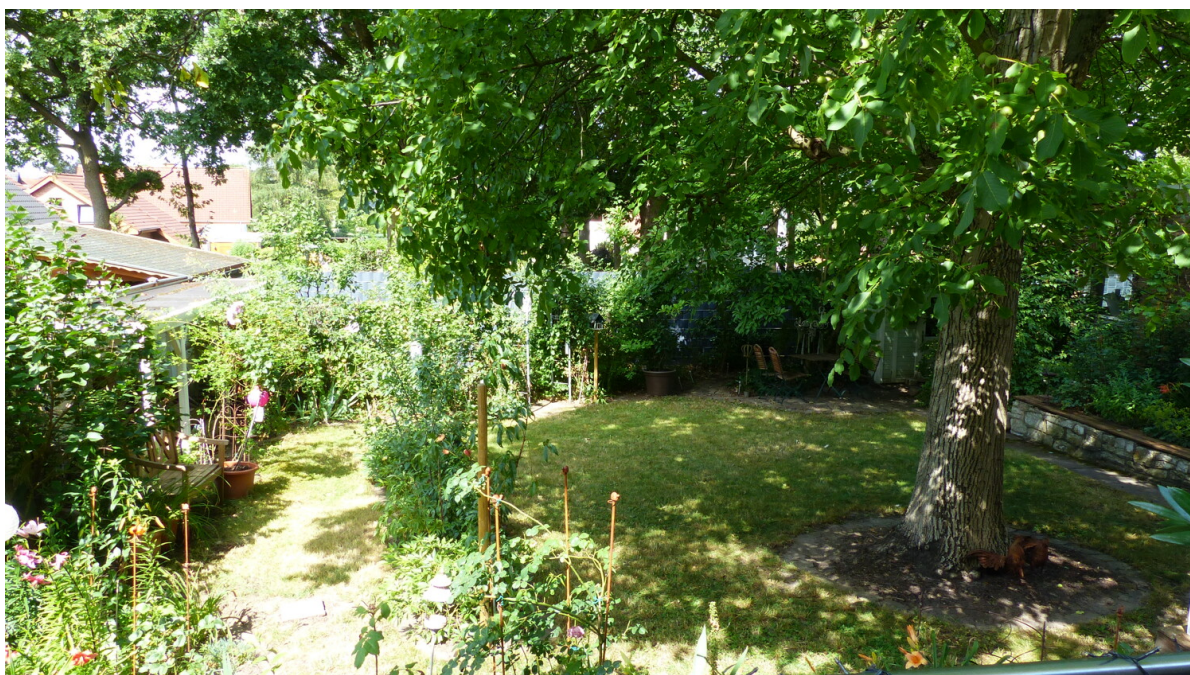
Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel



Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel



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)

**Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen**

## Detalhes do equipamento

- großer Garten mit Terrasse
- überdachter Balkon
- vierfache Garage (Bj. 1989)
- Erweiterung Wohngebäude 1979
- ausgebautes 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

**Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen**

## Outras informações

**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.

**Número da propriedade: 26040011 - 33106 Paderborn / Elsen**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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