Paderborn

Charmantes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Paderborn mit großem Grundstück

Objektnummer: 26040021



KAUFPREIS: 489.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 817 m²

Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Auf einen Blick

Objektnummer	26040021
Wohnfläche	ca. 120 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1953
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	489.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1973
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus aus dem Jahr 1953 vereint großzügiges Wohnen mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten und einem herrlichen Grundstück von ca. 817 m². Auf rund 120 m² Wohnfläche erwarten Sie sieben Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer – ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach verbinden möchten.

Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügige, angebaute Wohnbereich mit seiner beeindruckenden Fensterfront. Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich auf harmonische Weise miteinander. Der freie Blick in den liebevoll eingewachsenen Garten schafft eine Atmosphäre der Ruhe und Geborgenheit. Tageslicht durchflutet den Raum und sorgt zu jeder Jahreszeit für ein angenehmes Wohngefühl. Ob beim gemeinsamen Frühstück mit Blick ins Grüne, entspannten Abenden mit der Familie oder geselligen Stunden mit Freunden – dieser Bereich bildet das Herzstück des Hauses und lädt zum Wohlfühlen ein.

Die durchdachte Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Die vier Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für Eltern, Kinder, Gäste oder ein Homeoffice. Zusätzliche Räume können flexibel als Hobby-, Arbeits- oder Rückzugsbereiche genutzt werden und passen sich den individuellen Bedürfnissen ihrer Bewohner an.

Für Wohnkomfort sorgen eine Zentralheizung sowie eine Fußbodenheizung, die insbesondere in den Wohnbereichen für angenehme Wärme und Behaglichkeit sorgen. Die Ausstattung entspricht einem gepflegten, soliden Standard und bietet eine hervorragende Grundlage für persönliche Modernisierungs- und Gestaltungsideen.

Das großzügige Grundstück eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung. Ob weitläufige Gartenlandschaft, Spielbereich für Kinder, Gemüsebeete oder gemütliche Terrassen- und Loungeflächen – hier können Sie Ihre persönlichen Wohnträume im Freien verwirklichen. Der grüne Garten schafft dabei eine natürliche Rückzugsoase und bietet viel Privatsphäre.

Das Haus überzeugt nicht nur durch sein Platzangebot, sondern auch durch seinen besonderen Charakter. Die solide Bausubstanz und der Charme des Baujahres verleihen der Immobilie eine angenehme Wohnatmosphäre und bilden die ideale Basis für die Verwirklichung eigener Wohnideen. Hier entsteht ein Zuhause, das Geborgenheit, Freiraum und Lebensqualität miteinander verbindet.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie begeistern und entdecken Sie das Potenzial dieses Hauses mit seinem großzügigen Wohnbereich, dem traumhaften Blick ins Grüne und dem weitläufigen

Grundstück.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung nicht vor und wird zur Besichtigung nachgereicht.

Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Ausstattung und Details

- Gasheizung
- großzügiger Wohn-/ Essbereich
- Garage
- Freiplatz
- gute Raumaufteilung
- Kamin
- Südausrichtung
- liebevoll angelegter Garten

Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Alles zum Standort

Paderborn besticht als wirtschaftlich stabile Universitätsstadt mit einer lebendigen, jungen und vielfältigen Bevölkerung. Die Stadt vereint urbanes Flair mit einer soliden Infrastruktur und bietet Familien ein ausgewogenes Lebensumfeld, das von einem funktionierenden Premiumimmobilienmarkt geprägt ist. Hier profitieren Sie von einer attraktiven Mischung aus moderaten Preisen und hoher Lebensqualität, eingebettet in ein regional bedeutendes Beschäftigungszentrum mit hervorragenden Entwicklungsperspektiven.

In diesem lebendigen Umfeld finden Familien ein ideales Zuhause, das Sicherheit, Gemeinschaft und Zukunftsperspektiven vereint. Die Nähe zu renommierten Bildungseinrichtungen und vielfältigen Freizeitangeboten schafft eine Atmosphäre, in der Kinder behütet aufwachsen und sich frei entfalten können. Die familienfreundliche Infrastruktur unterstützt ein harmonisches Miteinander und fördert eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Die Umgebung überzeugt durch ein umfassendes Angebot an Bildungseinrichtungen: Von mehreren Kindergärten, wie dem Kindergarten Wilhelmshöhe, der nur etwa vier Minuten zu Fuß erreichbar ist, bis hin zu weiterführenden Schulen und Hochschulen, darunter die Fachhochschule der Wirtschaft FHDW und das Heinz Nixdorf Institut der Universität Paderborn, die in nur sieben Minuten zu Fuß erreichbar sind. Diese Nähe ermöglicht kurze Wege im Alltag und schafft Raum für gemeinsame Familienmomente. Auch die Gesundheitsversorgung ist hervorragend: Kinderärzte, Allgemeinmediziner und Apotheken, wie die Apotheke Wilhelmshöhe, befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in nur fünf Minuten zu Fuß erreichbar. Für Erholung und aktive Freizeitgestaltung laden grüne Oasen wie die Heinz-Nixdorf-Aue oder der Padersee ein, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind und vielfältige Spiel- und Sportmöglichkeiten bieten. Ergänzt wird das Angebot durch einladende Cafés und Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen, beispielsweise das familienfreundliche Pader-Café, das in etwa zwölf Minuten zu Fuß erreichbar ist. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Busstationen, sowie der Hauptbahnhof Paderborn, garantieren eine optimale Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele.

Diese Lage in Paderborn bietet Familien ein sicheres, inspirierendes und lebenswertes Umfeld, in dem Kinder behütet aufwachsen können und Eltern von einer ausgewogenen Infrastruktur profitieren. Hier verbinden sich Lebensqualität, Bildungschancen und Freizeitmöglichkeiten zu einem harmonischen Ganzen – ein idealer Ort, um gemeinsam Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26040021 - 33102 Paderborn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn
Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0
E-Mail: paderborn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com