Lichtenau

Haus mit großem Grundstück und viel Potenzial

Objektnummer: 26040027



KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 119.29 m^2 • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 881 m^2

Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

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

Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

Auf einen Blick

Objektnummer	26040027
Wohnfläche	ca. 119.29 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1937

Kaufpreis	139.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung
Befeuerung	Pelletheizung
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

Die Immobilie





Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

Ein erster Eindruck

In gewachsener Wohnlage erwartet Sie dieses 881 m² große Grundstück mit einem Einfamilienhaus als Altbestand. Die Immobilie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 119 m² und bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die den Charme eines Bestandsobjekts erkennen und ihre eigenen Ideen verwirklichen möchten. Ob als anspruchsvolles Sanierungsprojekt oder als Grundstück mit Entwicklungsperspektive – hier eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten, individuelle Wohnträume oder zukunftsorientierte Bauvorhaben umzusetzen.

Das Wohnhaus wurde erstmalig im Jahr 1937 aktenkundig. Es ist allerdings von einem älteren Ursprungsbaujahr auszugehen. Das Objekt verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Die Beheizung erfolgt derzeit über zwei Holzöfen sowie einen Pelletofen. Der vorhandene Grundriss bietet auf rund 119 m² Wohnfläche eine solide Basis, lässt gleichzeitig aber ausreichend Spielraum für eine individuelle Neugestaltung und Anpassung an persönliche Wohnbedürfnisse.

Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand, sodass für eine weitere Nutzung entsprechende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen einzuplanen sind. Für Käufer mit handwerklichem Geschick oder einem Blick für Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet sich hier die Chance, den bestehenden Altbestand nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und ihm neuen Glanz zu verleihen. Gleichzeitig bietet das Grundstück aufgrund seiner Größe attraktive Perspektiven für eine Neubebauung – vorbehaltlich der Prüfung und Genehmigung durch die zuständigen Behörden sowie der geltenden baurechtlichen Vorgaben.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige Grundstück mit 881 m², das Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Ob ein liebevoll modernisiertes Zuhause mit ca. 119 m² Wohnfläche und großzügigem Garten, ein zeitgemäßes Neubauvorhaben oder die Verwirklichung eines ganz persönlichen Wohnkonzepts – dieses Grundstück bietet den passenden Rahmen für Ihre Ideen. Die Kombination aus einer großzügigen Grundstücksfläche und dem vorhandenen Altbestand macht dieses Angebot besonders interessant für Eigennutzer, Bauherren und Investoren, die das Potenzial dieser Liegenschaft erkennen und nutzen möchten.

Der Energieausweis lag bei der Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird zur Besichtigung nachgereicht.

Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

Ausstattung und Details

- großes Grundstück
- zwei Schlafzimmer
- zwei Badezimmer
- großzügiger Wohn-/Essbereich
- zwei Holzöfen
- Fenster bereits erneuert

Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in der Finkestraße in Lichtenau, einer familienfreundlichen Stadt im Kreis Paderborn. Die Lage verbindet die Vorzüge eines ruhigen, naturnahen Wohnumfeldes mit einer guten Anbindung an die umliegenden Städte und einer soliden Infrastruktur.

Lichtenau zeichnet sich durch seine ländliche Atmosphäre, weitläufige Felder, Wiesen und eine reizvolle Landschaft aus. Zahlreiche Rad- und Wanderwege sowie die Nähe zum Eggegebirge bieten vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur. Gleichzeitig sorgt das ausgeprägte Vereinsleben für eine hohe Lebensqualität und ein angenehmes Miteinander.

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Banken, Apotheken sowie verschiedene Dienstleistungsangebote befinden sich im Stadtgebiet. Familien profitieren von einem guten Betreuungs- und Bildungsangebot mit mehreren Kindertageseinrichtungen, Grundschulen sowie einer Realschule direkt in Lichtenau. Weiterführende Schulen, darunter Gymnasien, stehen unter anderem in Paderborn, Büren und Bad Driburg zur Verfügung. DRK-Kita Lichtenau und Kath. Kindergarten sind nur zwei Beispiele des örtlichen Betreuungsangebots.

Auch die medizinische Versorgung ist gewährleistet. Hausärzte, Fachärzte, Apotheken sowie weitere Gesundheitsdienstleister befinden sich in Lichtenau oder in den umliegenden Städten und sind schnell erreichbar.

Die Universitätsstadt Paderborn ist mit dem Auto in rund 20 bis 25 Minuten erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur, Freizeit sowie zahlreiche Arbeitsplätze. Über die nahegelegene Bundesstraße B68 und die Autobahn A44 besteht zudem eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung Paderborn, Warburg und Kassel. Regelmäßige Busverbindungen ergänzen die Mobilität im öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und einer guten Erreichbarkeit der Stadt Paderborn. Wer die Ruhe des ländlichen Wohnens schätzt, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen, findet hier den idealen Lebensmittelpunkt.

Objektnummer: 26040027 - 33165 Lichtenau

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 26040027 - 33165 Lichtenau

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