Paderborn

Historischer Charme trifft moderne Wohnqualität – stilvolles Einfamilienhaus in zentraler Lage

Objektnummer: 26040028



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 806 m²

Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

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

Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Auf einen Blick

Objektnummer	26040028
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1930
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 210 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

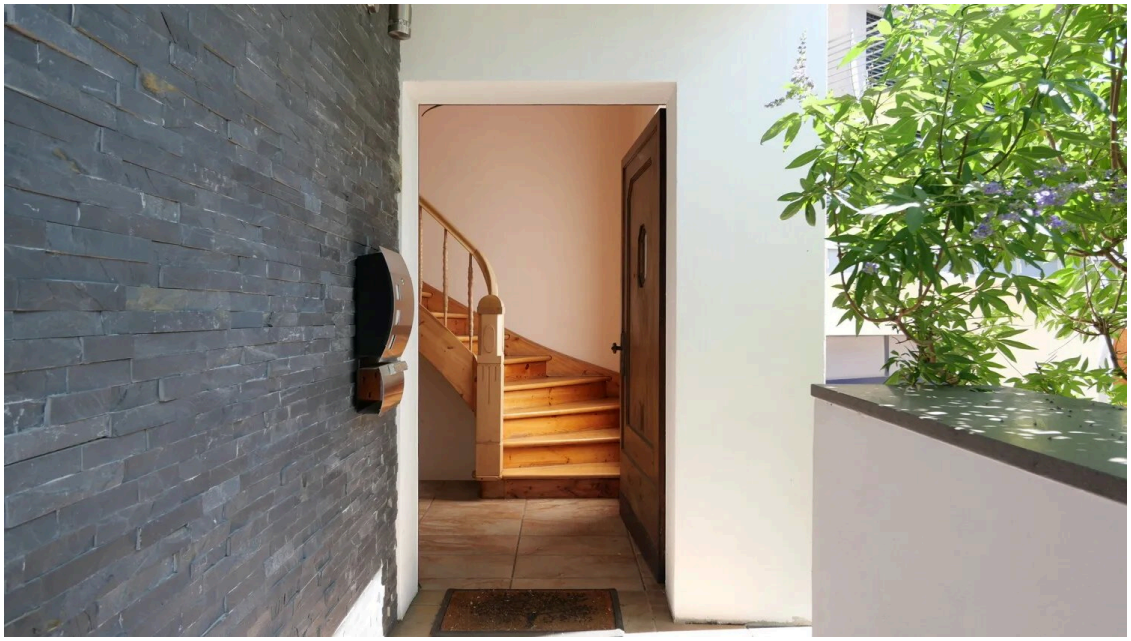
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	137.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	31.05.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1930

Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Die Immobilie

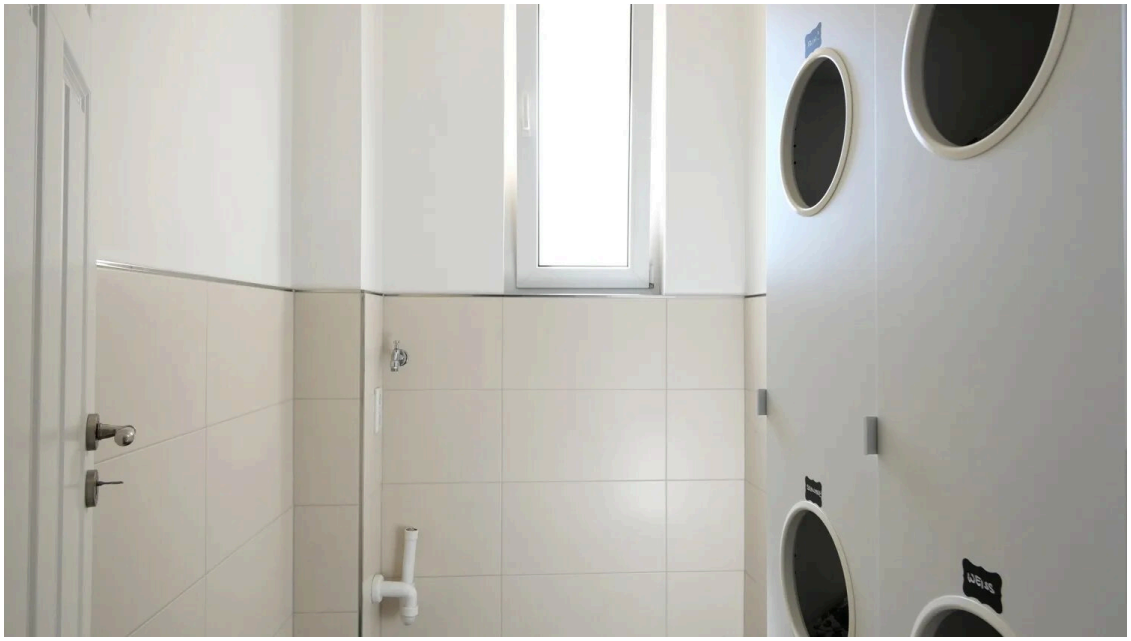




Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint den besonderen Charakter einer stilvollen Altbauimmobilie mit dem Wohnkomfort einer hochwertig modernisierten Liegenschaft. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 806 m² bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 180 m² sowie zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen im ausgebauten Dachgeschoss. Die gelungene Verbindung aus historischem Flair und moderner Ausstattung macht dieses Haus zu einem attraktiven Zuhause für Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Die Immobilie wurde im Jahr 2012 saniert und seitdem laufend renoviert und modernisiert. Dank der kontinuierlichen Investitionen befindet sich das Haus in einem äußerst gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Zu den jüngsten Maßnahmen zählt unter anderem die Erneuerung der Gas-Zentralheizung im Jahr 2023, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt drei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Fünf Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder das generationenübergreifende Wohnen. Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer sorgen für einen hohen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight stellt das ausgebaute Dachgeschoss dar, das als dritte Etage wertvolle zusätzliche Nutzfläche bietet. Hier befinden sich ein großzügiger Hobbyraum, ein separater Abstellraum, ein weiterer Raum, der sich ideal als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt, ein WC sowie eine praktische Pantryküche. Diese Ebene eröffnet vielfältige Möglichkeiten – sei es als Homeoffice, Freizeitbereich, Gästebereich oder als idealer Rückzugsort im Rahmen eines Mehrgenerationenkonzepts.

Der einladende Wohnbereich wird durch einen gemütlichen Holzofen ergänzt, der insbesondere in den Wintermonaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Neben der modernen Gas-Zentralheizung steht zudem eine Ofenheizung als zusätzliche Wärmequelle zur Verfügung.

Auch das Außenareal überzeugt auf ganzer Linie. Der liebevoll angelegte Garten mit beheizbarem Pool lädt zum Entspannen und Genießen ein. Der Pool wird durch eine Wärmepumpe beheizt, die überwiegend mit dem Strom der PV-Anlage betrieben wird und so einen weitgehend autarken, energieeffizienten Betrieb ermöglicht. Ein Gartenhaus mit integrierter Pooltechnik ergänzt den Außenbereich funktional. Die großzügige Terrasse mit elektrischer Markise und stimmungsvoller Beleuchtung schafft den idealen Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Hochwertige Materialien und zahlreiche Ausstattungsdetails unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie. Edle Holzböden schaffen eine warme Wohnatmosphäre, während eine Enthärtungsanlage den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die installierte Photovoltaikanlage mit 5,2 KW und einen Batteriespeicher von 6 KWh, trägt zu einer nachhaltigen und energieeffizienten Versorgung des Hauses bei.

Für Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze sowie eine großzügige Garage zur Verfügung. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus überzeugt durch seine laufenden Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die gelungene Verbindung aus historischem Charme und moderner Wohnqualität sowie die großzügige Raumaufteilung über drei Etagen. Das ausgebaute Dachgeschoss mit zusätzlicher Nutzfläche, die hochwertige Ausstattung, die Photovoltaikanlage, der liebevoll gestaltete Garten mit beheizbarem Pool sowie die großzügige Terrasse machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot – ideal für Familien mit Platzbedarf oder als Mehrgenerationenhaus.

Überzeugen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Ausstattung und Details

- Holzofen
- Poolbereich
- Gartenhaus mit Pooltechnik
- zwei Stellplätze
- eine großzügige Garage
- zwei Bäder
- schön angelegter Garten
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Enthärtungsanlage
- PV-Anlage
- hochwertiger Holzboden

Objektnummer: 26040028 - 33102 Paderborn

Alles zum Standort

Paderborn besticht als lebendige Universitäts- und IT-Stadt in Nordrhein-Westfalen mit rund 156.000 Einwohnern und einer ausgewogenen Mischung aus Tradition und Innovation. Die Stadt überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur, insbesondere im Bildungs- und Gesundheitswesen, sowie eine stabile wirtschaftliche Basis, die von einer florierenden IT-Branche getragen wird. Familien profitieren hier von einer hohen Lebensqualität in einem sicheren und zukunftsorientierten Umfeld, das Raum für persönliche Entfaltung und gemeinschaftliches Miteinander bietet.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine familienfreundliche Atmosphäre aus, die von einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Kindertagesstätten sind bereits in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen in einem Radius von etwa zehn Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar sind. Die Nähe zum Westfalenkolleg und weiteren Bildungseinrichtungen unterstreicht die hervorragenden Voraussetzungen für eine umfassende und vielseitige Förderung der Jüngsten.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen hier ebenfalls im Fokus: Zahnarztpraxen, Allgemeinmediziner und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass Familien im Bedarfsfall schnell und unkompliziert versorgt sind. Für entspannte Stunden im Freien laden nahegelegene Parks wie die Heinz-Nixdorf-Aue und weitere grüne Oasen zum Spielen und Erholen ein – ideal für Kinder und Eltern gleichermaßen. Sport- und Freizeitangebote, darunter Yoga- und Kampfsportstudios, ergänzen das vielfältige Angebot und fördern eine aktive Lebensweise.

Auch die Versorgung mit täglichen Einkaufsmöglichkeiten ist optimal gewährleistet: Supermärkte sind in nur fünf bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch kleinere Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Verbindung zum Paderborner Hauptbahnhof und weiteren Stadtteilen gewährleisten.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, komfortable und lebendige Umgebung legen, bietet dieser Standort in Paderborn eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

Objektnummer: 26040028 - 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: 26040028 - 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