Paderborn

Viel Platz, viele Möglichkeiten – großzügiges Zweifamilienhaus in Uni-Nähe Paderborn

Objektnummer: 26040033



KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 263 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 904 m²

Objektnummer: 26040033 - 33098 Paderborn

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

Objektnummer: 26040033 - 33098 Paderborn

Auf einen Blick

Objektnummer	26040033
Wohnfläche	ca. 263 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Badezimmer	3
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	649.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26040033 - 33098 Paderborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	04.11.2035
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	274.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26040033 - 33098 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040033 - 33098 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040033 - 33098 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040033 - 33098 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040033 - 33098 Paderborn

Ein erster Eindruck

Das Zweifamilienhaus in der Nähe der Universität Paderborn bietet mit einer Wohnfläche von ca. 263 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 904 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Wohnen und Vermieten miteinander kombinieren möchten. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügigen Platzverhältnisse und eine solide Bausubstanz.
Das im Jahr 1967 errichtete Gebäude wurde 1996 aufgestockt. Die Wohnfläche verteilt sich somit auf zwei Wohneinheiten und ermöglicht dadurch ein hohes Maß an Flexibilität. Ob als Zuhause für eine große Familie oder aber als Mehrgenerationenkonzept. Die Möglichkeit Arbeiten und Wohnen unter einem Dach lassen sich hier ebenso hervorragend verwirklichen.
Ein weiterer bemerkenswerter Aspekt besteht in der Möglichkeit, eine der beiden Wohnungen zu vermieten, was sich positiv auf das monatliche Budget auswirkt.

Auch das rund 904 m² große Grundstück bietet viel Platz zur freien Entfaltung. Ob Garten, Spielbereich für Kinder oder gemütliche Aufenthaltsflächen im Freien – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung, den Außenbereich nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Objektnummer: 26040033 - 33098 Paderborn

Ausstattung und Details

- gute Raumaufteilung
- Ölheizung
- Öllager
- großzügiger Garten mit Terrasse
- Balkon
- 1 Garage
- 1 Carport
- vollständig unterkellert
- Ostausrichtung

Objektnummer: 26040033 - 33098 Paderborn

Alles zum Standort

Paderborn vereint urbanes Leben mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot, das besonders Familien anspricht. Als Verwaltungs- und Wirtschaftsstandort bietet Paderborn hier eine stabile und zukunftsorientierte Umgebung, die durch eine ausgewogene Mischung aus Fachkräften, Studierenden und öffentlichen Haushalten geprägt ist. Die hervorragende Anbindung an Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und den öffentlichen Nahverkehr macht Paderborn zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Komfort und eine nachhaltige Lebensqualität legen.

Inmitten dieses urbanen Zentrums finden Familien ein Umfeld, das durch seine dichte, innerstädtische Struktur mit saniertem Altbestand und modernen Wohnkonzepten überzeugt. Die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Spielplätzen schafft Raum für unbeschwerte Stunden im Freien und fördert eine lebendige Gemeinschaft. Die kurzen Wege zu Schulen und Kindergärten sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Stadt und bieten ein sicheres, geborgenes Zuhause für Groß und Klein.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist hier besonders umfangreich. Kindertagesstätten und Grundschulen sind fußläufig erreichbar. Für ältere Kinder und Jugendliche stehen renommierte weiterführende Schulen in angenehmer Nähe zur Verfügung. Die Universität Paderborn ist ebenfalls fußläufig erreichbar und bietet Perspektiven für die gesamte Familie. Die Gesundheitsversorgung ist mit Fachärzten, Allgemeinmedizinern und Apotheken in unmittelbarer Nähe optimal gewährleistet, sodass Eltern und Kinder jederzeit schnell und unkompliziert medizinische Betreuung finden. Die Nähe zu mehreren Parks und Spielplätzen lädt zu erholsamen Stunden und aktiver Freizeitgestaltung ein. Sporthallen und Jugendtreffs bieten darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und sozialen Begegnung. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte in kürzester Zeit bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie durch den Haubtbahnhof Paderborn gewährleistet, was flexible Mobilität für die ganze Familie sicherstellt.

Diese zentrale Lage in Paderborn bietet Familien ein harmonisches Zusammenspiel aus urbanem Komfort, Sicherheit und einer lebendigen Gemeinschaft. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können – ein idealer Lebensmittelpunkt für die Zukunft Ihrer Familie.

Objektnummer: 26040033 - 33098 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: 26040033 - 33098 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