Paderborn

Toplage Paderborn – Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Objektnummer: 26040034



KAUFPREIS: 699.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 235 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 690 m²

Objektnummer: 26040034 - 33098 Paderborn

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

Objektnummer: 26040034 - 33098 Paderborn

Auf einen Blick

Objektnummer	26040034
Wohnfläche	ca. 235 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	4
Baujahr	1958
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26040034 - 33098 Paderborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	12.03.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	358.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26040034 - 33098 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040034 - 33098 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040034 - 33098 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040034 - 33098 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040034 - 33098 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040034 - 33098 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040034 - 33098 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040034 - 33098 Paderborn

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung im Dachgeschoss wurde im Jahr 1958 erbaut und befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 690 m². Die Immobilie überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, die laufende Instandhaltung sowie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Mehrgenerationenkonzepte.

Das Haus verfügt über zwei vollwertige Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss sowie eine zusätzliche Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Aktuell sind die Wohnung im Obergeschoss sowie die Einliegerwohnung im Dachgeschoss vermietet. Die Jahresnettokaltmiete beträgt 9.960€. Die Erdgeschosswohnung steht derzeit leer und eröffnet dem neuen Eigentümer die Möglichkeit zur Eigennutzung oder einer individuellen Neuvermietung.

Die durchdachte Aufteilung ermöglicht verschiedene Wohnkonzepte: Ob die Verbindung von Eigennutzung und Vermietung, das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach oder die Nutzung als reine Kapitalanlage – die Immobilie bietet hierfür eine flexible Grundlage.

Dank der kontinuierlichen Pflege präsentiert sich das Gebäude in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für langfristige Wertbeständigkeit. Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, einzelne Bereiche nach eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln und den Wohnraum an individuelle Bedürfnisse anzupassen.

Das ca. 690 m² große Grundstück bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten im Außenbereich. Ob großzügiger Gartenbereich, Freizeitfläche oder persönliche Rückzugsorte – hier steht ausreichend Platz für unterschiedliche Nutzungsideen zur Verfügung.

Dieses Zweifamilienhaus mit Einliegerwohnung vereint eine gepflegte Substanz, eine flexible Nutzungsmöglichkeit und ein großzügiges Grundstück. Die Kombination aus vermieteten Einheiten und einer aktuell frei verfügbaren Wohnung macht die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer interessanten Gelegenheit.

Objektnummer: 26040034 - 33098 Paderborn

Ausstattung und Details

- Sehr gute, stadtnahe Lage
- liebevoll angelegter Garten
- Balkon
- Terrasse mit Markise
- drei Wohneinheiten
- zwei Garagen
- ein Stellplatz
- laufend instandgehalten
- voll unterkellert
- Gasheizung (Bj. 1991)
- Jahresnettokaltmiete (OG+DG): 9.960 €

EG: ca. 85 m²
OG: ca. 83 m²
DG: ca. 66 m²

Objektnummer: 26040034 - 33098 Paderborn

Alles zum Standort

Paderborn besticht als lebendige Mittelstadt mit einer ausgewogenen Mischung aus Tradition und Moderne, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Lebensumfeld bietet. Die Stadt überzeugt durch ihre stabile wirtschaftliche Basis, eine exzellente Infrastruktur sowie ein vielfältiges Bildungsangebot, das von der Kita bis zur Universität reicht. Dank der niedrigen Kriminalitätsrate und der zahlreichen familienfreundlichen Wohnviertel entsteht hier ein harmonisches Miteinander, das Geborgenheit und Lebensqualität auf hohem Niveau vereint.

Das Stadtgebiet präsentiert sich mit seinen ruhigen und grünen Wohnlagen als idealer Rückzugsort für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung legen. Besonders die Südstadt, mit ihren weitläufigen Parks und Spielplätzen, bietet Raum für gemeinschaftliches Leben und aktive Freizeitgestaltung. Hier finden Kinder sichere Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, während Eltern die Nähe zu wichtigen Einrichtungen und eine angenehme Nachbarschaft schätzen.

In puncto Bildung und Betreuung profitieren Familien von einer Vielzahl an Kindertagesstätten und Schulen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Die Nähe zu weiterführenden Schulen garantiert eine umfassende schulische Förderung. Für die medizinische Versorgung stehen renommierte Ärzte, Zahnärzte und das Christliche Klinikum Paderborn zur Verfügung, ergänzt durch mehrere Apotheken. Die Nahversorgung mit Supermärkten und Einkaufsmöglichkeiten ist ebenfalls bequem fußläufig erreichbar, sodass der Alltag entspannt und zeitsparend gestaltet werden kann. Öffentliche Verkehrsmittel wie Buslinien sind zu Fuß erreichbar. Auch der Hauptbahnhof Paderborn ist schnell erreichbar und bietet somit auch Pendlern eine hervorragende Anbindung.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, komfortable und lebendige Umgebung legen, vereint diese Lage in Paderborn alle Voraussetzungen für ein glückliches und erfülltes Leben. Hier wachsen Kinder behütet auf, während Eltern die Vorzüge einer gut vernetzten, grünen und familienfreundlichen Stadt genießen können.

Objektnummer: 26040034 - 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: 26040034 - 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