Salzkotten

Ein Haus, viele Möglichkeiten: Zweifamilienhaus in attraktiver Wohnlage

Objektnummer: 26040042



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 516 m²

Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

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

Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

Auf einen Blick

Objektnummer	26040042
Wohnfläche	ca. 126 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1963

Kaufpreis	269.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Balkon

Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.11.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	305.64 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

Die Immobilie





Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

Die Immobilie





Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

Die Immobilie





Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

Die Immobilie





Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

Die Immobilie





Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

Die Immobilie





Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

Die Immobilie





Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

Die Immobilie





Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

Die Immobilie





Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

Ein erster Eindruck

Dieses Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1963 steht auf einem Grundstück von rund 516 m². Haus und separate Garage sind in Massivbauweise errichtet. Die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss beträgt zusammen ca. 126 m². Das Haus ist voll unterkellert und verfügt zusätzlich über ein wohnlich ausgebautes Dachgeschoss. Die Immobilie ist nicht vermietet und steht leer. Damit bietet sie eine interessante Grundlage für Kapitalanleger ebenso wie für Eigennutzer.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein zentraler Eingangsbereich, von dem aus die einzelnen Wohneinheiten zugänglich sind. Ausreichend Fensterflächen sorgen in den Wohn- und Schlafräumen für angenehme Helligkeit.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohneinheit mit drei Zimmern, einer Küche und einem Badezimmer. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse.
Das Obergeschoss verfügt über eine weitere Wohneinheit mit zwei Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer und einem Balkon.
Eine besondere Ergänzung bietet das Dachgeschoss, dessen Fläche nicht in der angegebenen Wohnfläche von ca. 126 m² enthalten ist. Hier stehen zusätzlich zwei Zimmer, ein Duschbad sowie eine kleine Küchenzeile mit vorhandenen Anschlüssen für Strom und Wasser zur Verfügung. Auch eine Heizung ist vorhanden.
Im Kellergeschoss ergänzen mehrere Räume das Platzangebot und bieten praktische Abstell-, Stauraum- und Nutzungsmöglichkeiten.

Der nach Süden ausgerichtete Garten ist vielseitig nutzbar.
Für ihr Fahrzeug steht eine separate Garage in Massivbauweise zur Verfügung. Garten, Terrasse und Balkon ergeben gemeinsam mit dem Grundstück vielfältige Perspektiven für die künftige Nutzung.

Die Beheizung erfolgt über eine zentrale Ölheizung, die 2005 modernisiert wurde. Die Fenster stammen ca. aus dem Jahr 1991. Die Badezimmer im Erd- und Obergeschoss stammen noch aus dem Baujahr. Das Haus ist sanierungsbedürftig und weist teilweise einen Instandhaltungs- und Renovierungsstau auf. Das bietet eine gute Grundlage für individuelle Gestaltungsideen.

Dieses Zweifamilienhaus bietet zahlreiche Perspektiven für eine individuelle Nutzung – sei es als Zuhause für mehrere Generationen, zur teilweisen Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung oder als interessante Kapitalanlage.
Die vielseitige Raumaufteilung, das zusätzliche Platzangebot im Dachgeschoss zusammen mit der Grundstücksfläche von 516 m² schaffen beste Voraussetzungen für

unterschiedliche Wohn- und Nutzungskonzepte. Eine Immobilie mit viel Gestaltungsspielraum und attraktivem Entwicklungspotenzial.

Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

Ausstattung und Details

Bauweise: Massivbauweise mit Stahlbetondecken
Fassade: Außenfronten verputzt
Fenster: ca. aus dem Jahr 1991 (zweifachverglast)
Türen: Holztüren mit Holzzargen; Haustür mit Glasausschnitten (einfachverglast)
Wände: Überwiegend tapeziert
Decken: Im Erdgeschoss überwiegend Holzpaneele, im Obergeschoss überwiegend Putz oder Tapete
Fußböden: Laminat, Fliesen und PVC-Belag
Leitungsführung: Teilweise auf Putz
Heizung: Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung, Wärmeabgabe über Wandheizkörper
Keller: Kelleraußentreppe mit Zugang zum Garten
Außenanlagen:
Gartenhäuschen in Holz-Fertigkonstruktion
Einfriedung durch Hecke und Flechtzaunelemente, Pflaster- bzw. Plattenbelag aus Beton

Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

Alles zum Standort

Makrolage
Salzkotten liegt westlich von Paderborn im Kreis Paderborn und hat rund 25.000 Einwohner in zehn Ortsteilen. Die Kernstadt ist mit ca. 10.000 Einwohnern der größte Stadtteil und bietet alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf. Die Stadt gilt als familienfreundlicher Wohnstandort mit verlässlicher Infrastruktur und guter Anbindung an den Wirtschaftsraum Paderborn.

Mikrolage
Das Grundstück liegt zentral an einer einspurigen Anliegerstraße mit beidseitig gepflasterten Gehwegen, innerhalb einer Tempo-30-Zone. Die unmittelbare Umgebung ist von Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise geprägt. Im Norden schließt eine Grünanlage mit höherem Baumbestand entlang des Wellebachs an.

Infrastruktur und Nahversorgung
Der Alltag lässt sich mit kurzen Wegen organisieren: PENNY, Lidl und REWE sind in ca. 3 bis 6 Gehminuten erreichbar, ebenso Bäcker, Drogerie, Cafés und Restaurants. Kindergärten liegen in ca. 4 bis 9 Gehminuten, die Liboriusschule in ca. 7 und die Gesamtschule Salzkotten in ca. 10 Gehminuten Entfernung. Spielplätze, Sportangebote, der Schützenplatz und weitere Grünflächen sind in der Nähe, ein beliebtes Ausflugsziel ist das Gradierwerk Salzkotten. Apotheke, Arztpraxis und Zahnarzt befinden sich in ca. 6 Gehminuten Entfernung, das St. Josefs-Krankenhaus in ca. 22 Gehminuten.

Verkehrsanbindung
Die allgemeine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Bus und Bahn ist als gut zu bezeichnen. Bushaltestellen (u. a. Linien NE17 und S90) liegen in ca. 4 bis 6 Gehminuten, der Bahnhof Salzkotten (RB89) in ca. 15 Gehminuten bzw. ca. 5 Minuten mit dem Auto. Auch die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist gut: Über die Bundesstraße B1 sowie die Autobahnen A33, A44 und A2 sind die umliegenden Wirtschaftsräume schnell erreichbar. Die Auffahrt zur A44 erreichen Sie in ca. 20 Minuten, den Flughafen Paderborn/Lippstadt in ca. 15 Minuten.

Objektnummer: 26040042 - 33154 Salzkotten

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: 26040042 - 33154 Salzkotten

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