

Paderborn

# Anwesen mit Traumgarten, an der Goerdelerstr.!

Objektnummer: 24040054



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.090.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.463 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24040054 - 33102 Paderborn

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

Objektnummer: 24040054 - 33102 Paderborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24040054
Wohnfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	1.090.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 24040054 - 33102 Paderborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Öl



Objektnummer: 24040054 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24040054 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24040054 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24040054 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24040054 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24040054 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24040054 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24040054 - 33102 Paderborn

## Ein erster Eindruck

Dieser villenartige Bungalow befindet sich in bevorzugter Lage der Paderborner Kernstadt, an der Goerdelerstr.. Der Bungalow bietet ca. 177 m<sup>2</sup> ebenerdige Wohnfläche, zzgl. ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Souterrain, mit separatem Eingang. Die restliche Fläche im Untergeschoss stellt den Keller dar. Der große Bungalow steht auf einem traumhaften, ca. 36 m breiten und ca. 40 m tiefen Grundstück, mit Garten in Südausrichtung. Das Grundstück ist sehr sichtigeschützt, mittels altem Baum- und Heckenbestand. Für Freiberufler bietet dieses Anwesen Möglichkeiten Wohnen und Arbeiten miteinander zu kombinieren. Raumaufteilung: Über den Windfang gelangen Sie in die helle Empfangshalle von welcher aus sich die Küche und das ca. 45 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer ableiten. Das geräumige Esszimmer dient als Verbindungsglied zwischen Wohnzimmer und Küche. Ebenso gelangen Sie von der Empfangshalle aus zu den beiden Schlafzimmern, dem Vorratsraum und dem Badezimmer, mit Wanne und Dusche. Das Gäste-WC hingegen zweigt vom Windfang des Eingangsbereichs ab. Die Ausgänge zu der sonnigen Terrasse liegen in der Empfangshalle, sowie dem Wohnzimmer. Über eine massive Treppe kommen Sie in das Untergeschoss, welches die gleiche Grundfläche wie das Erdgeschoss aufweist. Es gliedert sich in einen Wohnbereich, mit eigenem Eingang, sowie den Kellerräumen. Auch von dem Kellerbereich aus gelangen Sie über eine Außentreppe direkt in den Garten. Das Dachgeschoss ist voll gedämmt, aber nicht ausgebaut. Für eine optimale Generierung zusätzlichen Wohnraums würde sich jedoch eine komplette Dacherneuerung anbieten. Mit dieser Maßnahme könnte die Wohnfläche um über 100 m<sup>2</sup> erweitert werden. (Gauben sind zulässig) Das Haus weist einigen Sanierungsbedarf auf, insbesondere einen Austausch der jetzigen Fenster und der Heizungsanlage. Eine Umrüstung auf Wärmepumpe wurde bereits positiv auf Machbarkeit geprüft. Zum Zeitpunkt der Exposéeerstellung lag noch kein Energieausweis vor. Dieser wird zur Besichtigung vorgelegt.



Objektnummer: 24040054 - 33102 Paderborn

## Ausstattung und Details

- insgesamt 2 Bäder und 1 Gäste-WC
- massiv gebaut, mit 36,5 cm Außenmauerwerk
- Umrüstung auf Wärmepumpe steht unmittelbar bevor
- Kaminanschluss im Wohnzimmer vorhanden
- Doppelgarage, zzgl. Stellplatz
- sichtgeschütztes Grundstück
- traumhafter Garten, in Südausrichtung
- Souterrain kann als ELW genutzt werden

Objektnummer: 24040054 - 33102 Paderborn

## Alles zum Standort

Dieses Anwesen befindet sich in sehr ruhigem und gehobenen Umfeld. Im Umkreis von einem Kilometer stehen Ihnen zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Kindergarten und Gymnasium befinden sich in derselben Straße, Grund- und Realschule ebenfalls in fußläufiger Umgebung. Die Verkehrsanbindung in die Innenstadt und für den Fernverkehr ist außerordentlich gut. Paderborn, mit seinen mehr als 150.000 Einwohnern, ist eine der wenigen Städte in Deutschland mit wachsender Bevölkerungszahl. Dies liegt nicht zuletzt an der guten Infrastruktur, der Universität mit über 15.000 Studenten, dem gesunden Mittelstand mit unzähligen Arbeitsplätzen und der über 1.200 jährigen Geschichte mit vielen historischen Kulturdenkmälern. Die hervorragende Verkehrsanbindung über die A33, den ICE-Bahnhof und den Flughafen Paderborn/ Lippstadt garantiert eine hohe Flexibilität. Der gesamte tägliche Bedarf wird in diversen Einkaufszentren sowie in der Fußgängerzone und im gesamten Stadtzentrum abgedeckt. Das reichhaltige Warenangebot lässt dabei keine Wünsche offen. Außerdem gibt es in Paderborn ausreichend Kindergärten und Schulen. Von der Grundschule bis zum Gymnasium und Berufskolleg findet hier jeder das passende Bildungsangebot. Mehrere Kliniken sowie zahlreiche niedergelassene Ärzte sorgen für eine sehr gute medizinische Versorgung. Das Paderquellgebiet, diverse umliegende Seen, der Teutoburger Wald, die Senne und mehrere bekannte Kurorte sorgen genauso für erholsame Stunden wie das riesige Sport- und Freizeitangebot im Stadtgebiet selbst und in der näheren Umgebung.



Objektnummer: 24040054 - 33102 Paderborn

## Weitere Informationen

Das Haus weist einigen Sanierungsbedarf auf, insbesondere einen Austausch der jetzigen Fenster und der Heizungsanlage. Eine Umrüstung auf Wärmepumpe wurde bereits positiv auf Machbarkeit geprüft. Zum Zeitpunkt der Exposéerstellung lag noch kein Energieausweis vor. Dieser wird zur Besichtigung vorgelegt. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen, Innenfotos und Grundrisse. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! **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: 24040054 - 33102 Paderborn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15 Paderborn  
E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)