

Paderborn

# Achtung Südstadt! Dreifamilienhaus mit zweitem Bauplatz!

Objektnummer: 24040065



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

**KAUFPREIS: 650.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 310 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 1.024 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24040065 - 33098 Paderborn

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

Objektnummer: 24040065 - 33098 Paderborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24040065
Wohnfläche	ca. 310 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	9
Badezimmer	3
Baujahr	1952

Kaufpreis	650.000 EUR
Haus	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24040065 - 33098 Paderborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Befuerung	Gas

Objektnummer: 24040065 - 33098 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040065 - 33098 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040065 - 33098 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040065 - 33098 Paderborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24040065 - 33098 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040065 - 33098 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: 24040065 - 33098 Paderborn

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein über 1.000 m<sup>2</sup> großes Grundstück, welches mit einem Dreiparteienhaus bebaut ist. Der rückwärtige Grundstücksteil bietet einen attraktiven Bauplatz, zur Einfamilienhausbebauung. Das Haus wurde 1952 errichtet und in den 60er Jahren erweitert. In den 70er Jahren wurde es zudem aufgestockt. Es verfügt über drei große Vierzimmerwohnungen, von denen aktuell zwei vermietet sind. Wohnflächen: Erd- und Obergeschoss: jeweils 119 m<sup>2</sup> Dachgeschoss: 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche, zzgl. 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche Modernisierungen: Fenster und Elektrik wurden vor einigen Jahren weitgehend erneuert. Weitere Modernisierungsmaßnahmen kommen einer langfristigen Vermietbarkeit sicherlich zugute.

Objektnummer: 24040065 - 33098 Paderborn

## Ausstattung und Details

- modernisierte Elektrik
- Fenster weitgehend von 2008
- Gas-Etagenheizungen
- große Kinderzimmer/ Schlafräume
- weitere Stellplätze hinter dem Haus möglich
- abtrennbarer Bauplatz, im rückwärtigen Bereich

Objektnummer: 24040065 - 33098 Paderborn

## Alles zum Standort

Kita und Grundschule befinden sich etwa 300m entfernt. Die Dinge des täglichen Bedarfs können im Umkreis von ca. einem Km eingekauft werden. Die gute Infrastruktur, i. V. m. den familienfreundlichen Grundrissen, sorgen für eine exzellente Vermietbarkeit, insbesondere nach weiterer Modernisierung. 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.

Objektnummer: 24040065 - 33098 Paderborn

## Weitere Informationen

Der hintere Teil des Grundstücks kann abgetrennt und 1,5-geschossig bebaut werden. Auf einigen Nachbargrundstücken wurde diese Option bereits verwirklicht. Die derzeitige Garage müsste für eine Erschließung des zweiten Bauplatzes weichen. Hierdurch würde dann aber auch die Zufahrt für weitere Parkplätze, für das Mehrparteienhaus, geschaffen. 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: 24040065 - 33098 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)