

Paderborn

# Repräsentative Immobilie zur flexiblen Nutzung

Objektnummer: 24040043



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

KAUFPREIS: 850.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 211 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.650 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24040043 - 33106 Paderborn

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

Objektnummer: 24040043 - 33106 Paderborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24040043
Wohnfläche	ca. 211 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Garage

Kaufpreis	850.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24040043 - 33106 Paderborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	179.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.08.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 24040043 - 33106 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040043 - 33106 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040043 - 33106 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040043 - 33106 Paderborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24040043 - 33106 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040043 - 33106 Paderborn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The image shows a Von Poll real estate office storefront on the left and a family consulting with an agent on the right. The storefront has a dark blue awning with the VP logo and a window display with real estate listings. The family consists of a woman, a man, and a child, all smiling and looking at a red folder held by the agent.

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: 24040043 - 33106 Paderborn

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrer neuen Immobilie in Paderborn-Elsen! Diese großzügige Immobilie bietet rund 210 Quadratmeter Wohnfläche und erstreckt sich über sieben Zimmer, die flexibel als Büro- oder Praxisräume, als auch als neues Zuhause für Ihre Familie genutzt werden können. Der durchdachte, großzügige Grundriss und das einladende Entree sorgen für eine offene und freundliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Im Jahr 2011 wurde das Haus umfangreich modernisiert. Die Fenster wurden erneuert, die Bäder saniert und die Böden aufbereitet. Das Herzstück des Wohnbereichs ist ein stilvoller Kamin, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt und dem Raum eine behagliche Note verleiht. Ein besonderes Highlight ist die große Fensterfront im Wohnzimmer, die für viel Tageslicht sorgt und den Blick auf die Terrasse und den weitläufigen Garten freigibt. Der direkte Zugang zur Süd-West Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und macht den Garten zur idealen Ergänzung des Wohnraums. Im Obergeschoss befinden sich vier großzügige Zimmer, welche flexibel als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden können. Drei dieser Zimmer bieten zudem einen direkten Zugang zum geräumigen Süd-West Balkon. Zwei Bäder, eins mit Dusche, das andere mit Badewanne, komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene. Zu den weiteren Annehmlichkeiten dieser Immobilie gehören eine Sauna sowie eine Doppelgarage mit elektrischen Toren, welche über einen Vorratsraum direkt an die Immobilie angeschlossen ist. Für zusätzlichen Komfort und Flexibilität gibt es einen überdachten Wohnmobilstellplatz. Das großzügige Grundstück von 1650 Quadratmetern bietet zudem ausreichend Platz noch weitere Stell-/Parkplätze für Sie und Ihre Kunden einzurichten. Durch die optimale Ausrichtung der Immobilie kann man trotz zentraler Elsener Lage die wunderbare Ruhe des Gartens genießen. Ergänzt werden die zwei geräumigen Vollgeschosse durch den Keller, der sich über die gesamte Grundfläche erstreckt und diverse Kellerräume, den Heizungskeller samt Öllager und die Waschküche mit der dort eingebauten Sauna enthält. Diese Immobilie ist ideal für Familien, die viel Platz benötigen und Wert auf eine hochwertige Ausstattung legen. Denkbar ist auch eine gewerbliche Nutzung - auf dieser großzügigen Fläche können Wohnen und Arbeiten problemlos miteinander kombiniert werden. Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 24040043 - 33106 Paderborn

## Ausstattung und Details

- Kamin
- Echtholzböden
- Umfassend saniert
- Dreifach verglaste Fenster
- Sauna
- elektr. Rollläden
- Terrasse und Balkon mit Süd-West Ausrichtung
- Doppelgarage mit elektr. Toren
- Überdachter Wohnmobilstellplatz
- Grundstück uneinsehbar

Objektnummer: 24040043 - 33106 Paderborn

## Alles zum Standort

Elsen ist ein westlicher Stadtteil von Paderborn und bildet mit seinen knapp 16.000 Einwohnern den zweitgrößten Stadtbezirk der Paderstadt. Mit dem Auto sind es nur knapp 15 Minuten in die Paderborner Innenstadt. Außerdem verfügt der Ort im Nahverkehr über eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Autobahn 33, der Hauptbahnhof Paderborn und der nahegelegene Flughafen Paderborn-Lippstadt bieten ein umfangreiches Fernverkehrsnetz. Elsen selbst deckt mit vielen Läden und umfangreicher Gastronomie sowie Ärzten und Apotheken alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Zudem verfügt der Stadtteil über zwei Grundschulen, eine Gesamtschule sowie mehrere Kindergärten. Mehrere Seen liegen in unmittelbarer Nähe und laden zum Segeln, Baden und Wasserskifahren ein.

Objektnummer: 24040043 - 33106 Paderborn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 179.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24040043 - 33106 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)