

Büren – Büren

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in begerhrter Lage von Büren

Objektnummer: 24040072



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

**KAUFPREIS: 379.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 255 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 833 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24040072 - 33142 Büren – Büren

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

Objektnummer: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## Auf einen Blick

Objektnummer	24040072
Wohnfläche	ca. 255 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	379.900 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	204.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	20.11.2033	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## 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: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet nicht nur ein komfortables Zuhause für die ganze Familie, sondern auch eine wertvolle Einliegerwohnung, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Das Haus besticht durch seine großzügigen Räume und eine gediegene Ausstattung. Der Empfang in der geräumigen Diele gibt schon eine besondere Atmosphäre wieder. Der lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich bietet viel Platz für gemütliche Stunden und lädt zum Verweilen ein. Die Küche ist ein weiteres Highlight mit sehr guten Einbaugeräten der Fa. Miele. Ein Arbeitszimmer und ein Gäste WC im Erdgeschoß geben ein Gefühl von Großzügigkeit. Die Einliegerwohnung, die sich im Untergeschoss des Hauses befindet, ist ideal für die Nutzung als Büro, Gästezimmer oder für eine unabhängige Vermietung. Die Wohnfläche beträgt ca. 71 qm, weiterhin verfügt die Wohnung über einen eigenen Zugang, was zusätzliche Privatsphäre gewährleistet. Das Obergeschoss bietet ein großzügiges Schlafzimmer mit direktem Zugang in ein modernes Badezimmer sowie ein weiteres Kinderzimmer. Ein großer Abstellraum, der entweder als Trockenraum als auch als Stauraum genutzt werden kann und ein sogenannter Hauswirtschaftsraum lassen viele Gestaltungsmöglichkeiten zu. Der gepflegte Garten mit einer großen Terrasse lädt zum Entspannen ein und rundet das Gesamtbild dieser einzigartigen Immobilie ab. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und gewachsene Wohngegend aus. So finden Sie hier sowohl einen Rückzugsort als auch eine perfekte Anbindung an das städtische Leben. Verpassen Sie nicht die Chance, dieses interessante und außergewöhnliche Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in einer der begehrtesten Lagen von Büren zu besichtigen!

Objektnummer: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## Ausstattung und Details

- Doppelgarage
- Frestellplätze
- zwei Einbauküchen
- familiengerechte Aufteilung
- Mehrgenerationenkonzept möglich
- vier Balkone
- zwei Terrassen
- schöner und großer Garten
- Geräumige und helle Einliegerwohnung mit Tageslichtfenstern und mit separatem Zugang im Untergeschoß

Objektnummer: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## Alles zum Standort

Das Anwesen befindet sich in Büren, eine Kleinstadt im südlichen Paderborner Land. Die Stadt besticht durch eine sehr gute Infrastruktur mit vielen Einkaufsmöglichkeiten. Das Bildungsangebot wird mit zwei Gymnasien und der Grundschule, sowie mehreren Kitas sehr gut abgedeckt. Arztpraxen verschiedener Fachrichtungen und Apotheken können fußläufig erreicht werden. Auch die Verkehrsanbindung von Büren lässt keine Wünsche offen. In wenigen Minuten gelangt man zur Autobahn A 44 und zur direkten Verbindung über den Flughafenzubringer in das Oberzentrum Paderborn. Besonders hervorzuheben ist der kurze Weg zum Airport Paderborn/Lippstadt. Die Umgebung von Büren ist ein Eldorado für Naturliebhaber. Herrliche Wanderwege und Touren für Mountainbiker und die Nähe zum Sauerland mit seinen vielen Wintersportmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Objektnummer: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 204.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24040072 - 33142 Büren – Büren

## 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)