

Wewer

# Großzügiger Bungalow in ruhiger Lage von Wewer

???????? ??: 24040026-1



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

???? ??: 399.000 EUR • ??: ca. 141,2 m<sup>2</sup> • ??: 5 • ??: 523 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24040026-1 - 33106 Wewer

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24040026-1 - 33106 Wewer

?? ??? ??????

???????? ??????????	24040026-1	????? ???????	399.000 EUR
????????????	ca. 141,2 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	5		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	????????????????????????
????????????	1	????????????????	??????????
????? ??????????????	1971	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????, ????????????????? ?????????
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????		

???????? ??????????: 24040026-1 - 33106 Wewer

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	135.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	05.02.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	E
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1966



???????? ??????????: 24040026-1 - 33106 Wewer

?? ?????????





???????? ??????????: 24040026-1 - 33106 Wewer

?? ?????????





???????? ?????????: 24040026-1 - 33106 Wewer

?? ?????????



???????? ??????????: 24040026-1 - 33106 Wewer

?? ?????????





???????? ??????????: 24040026-1 - 33106 Wewer

?? ??????????



???????? ??????????: 24040026-1 - 33106 Wewer

?? ?????????



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)



??????? ???????: 24040026-1 - 33106 Wewer

??? ?????? ???????????

Dieser verklankerte Winkelbungalow befindet sich in einer begehrten, naturvollen Umgebung in Wewer mit fußläufigem Zugang zu den Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der Bungalow besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die ein angenehmes Wohngefühl vermittelt. Ein geräumiger Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet viel Platz für gemeinsame Aktivitäten. Von hier aus gelangt man direkt zur sonnigen Südterrasse, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Zusammenkünfte eignet. Darüber hinaus stehen Ihnen vier weitere räumlich gut geschnittene Zimmer zur Verfügung. Das Haus verfügt weiterhin über ein Gäste-WC, das die Bedürfnisse von Besuchern und Bewohnern gleichermaßen erfüllt. Der Außenbereich des Bungalows präsentiert sich mit einem ansprechenden Garten, der Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet und eine grüne Oase der Ruhe darstellt. Eine Garage und ein Freiplatz bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum für Gartenwerkzeuge oder Fahrräder. Das Gebäude ist in Holzständer-Klinker Hybridbauweise errichtet und erreicht damit eine für das Baujahr überdurchschnittliche Wärmedämmung. Mit ein paar Renovierungsarbeiten bietet dieser Bungalow eine Vielzahl von Möglichkeiten, um sich ein persönliches Traumhaus zu schaffen, das den Bedürfnissen und Wünschen seiner zukünftigen Bewohner entspricht.

??????? ???????: 24040026-1 - 33106 Wewer

???????????????? ???? ??????????

- Gute Lage in Wewer
- Sehr gute Raumaufteilung
- Großer Wohn- und Essbereich mit Echtholzparkett
- Südterrasse
- Gäste-WC
- Sauna im Keller
- schöner Garten
- Garage und Freiplatz



??????? ???????: 24040026-1 - 33106 Wewer

??? ??? ??? ???????????

Wewer mit seinen knapp 7.000 Einwohnern ist ein sehr beliebter Stadtteil von Paderborn mit guten Wohnlagen und einer entsprechenden regionalen Nachfrage. Die gute Infrastruktur und der Anspruch, vor Ort alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs anzubieten, sorgen für eine hervorragende Wohnqualität. Die Anbindung nach Paderborn ist ideal. Flughafen, Bahnhof und Autobahn 33 sind bequem in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

??????? ???????: 24040026-1 - 33106 Wewer

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 135.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.



???????? ??????????: 24040026-1 - 33106 Wewer

????????????? ???????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)