



Wohnfläche

**190 m<sup>2</sup>**



Zimmer

**6**



Grundstücksfläche

**1.031 m<sup>2</sup>**



Kaufpreis

**549.000 €**

## Objektdetails

### Preise

Kaufpreis 549.000 €

Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.)

### Ausstattung

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Heizung Zentral

Stellplatzart Garage

Gartennutzung Ja

Bodenbeläge Fliesen, Teppich, Laminat

Bauweise Massiv

Dachform Satteldach

### Flächen

Wohnfläche	190 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.031 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6.0
Anzahl Balkone	1
Anzahl Terrassen	1
Anzahl Stellplätze	2
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3

### Zustand

Baujahr	1952
Zustand	Gepflegt

### Sonstiges

Objektnummer	131209NW
Objekt-ID	FIO-10517115460
Anbieter-ID	342200

## Objektbeschreibung

Diese Immobilie wurde als Zweifamilienhaus auf einem ca. 1.031 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet. Durchdachte Grundrisse und die attraktive Lage werden Sie begeistern. Die Wohnfläche von insgesamt 190 m<sup>2</sup> verteilt sich auf drei Einheiten und bietet Ihnen flexible Nutzungsmöglichkeiten. So können Sie eine Einheit selbst beziehen und die andere vermieten, um Ihren Geldbeutel zu entlasten. Oder Sie beziehen die Immobilie mit mehreren Generationen, wobei jeder seinen privaten Rückzugsort hat. Aktuell ist die Wohnung im Erdgeschoss vermietet. Das Haus empfängt Sie mit einem zentralen Treppenhaus, von dem Sie die Wohnungen im Erdgeschoss und im Obergeschoss erreichen können. Der Dachboden ist ausgebaut und ergänzt die Wohnung im Erdgeschoss. Die Immobilie ist voll unterkellert und bietet damit ausreichend Stauraum. Für Ihre Autos stehen zwei Garagen zur Verfügung. Das Besondere: das Grundstück hinter dem Haus ist als Bauland ausgewiesen, was Ihnen wertvolle Möglichkeiten bietet. Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen.

## Beschreibung Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- vermietet
- Rollläden

Die Immobilie stammt aus dem Jahr 1952 und wurde in den Jahren 1979-1980 kernsaniert. In den vergangenen Jahren wurden regelmäßig Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt und die Immobilie damit in ihrem gepflegten Zustand erhalten. Die Gasheizung ist ca. 20 Jahre alt und funktioniert einwandfrei. Bringen Sie nun Ihre eigenen Vorstellungen mit ein und lassen Sie die Immobilie in neuem Glanz erstrahlen. Zusätzlich haben Sie die Möglichkeit hinter dem Haus zu bauen, was viele Nachbarn bereits genutzt haben. Sprechen Sie uns für weitere Details gerne an und überzeugen Sie sich persönlich von diesem Angebot. Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

## sonstige Angaben

Diese Immobilie sollten Sie kennenlernen!

Gerne erstellen wir Ihnen ein Finanzierungsangebot unter Einbindung aller staatlichen Förderungen des Landes und Bundes (KfW-Darlehen, Riesterförderung, öffentliche Mittel).

Jetzt 250€ Tippgeberprämie sichern!

Sie kennen jemanden der eine Immobilie verkaufen möchte und diese Immobilie ist uns noch nicht bekannt? Dann leiten Sie diesen Tipp an uns weiter und erhalten 250€ für diesen Tipp, wenn wir einen Vermarktungsauftrag erhalten haben!

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir bei Neukunden die Kontaktanfragen nur mit vollständiger Angabe von Namen, Anschrift und Telefonnummer bearbeiten können. Telefonisch geben wir über die Anschrift von Immobilien keine Auskunft. Gerne beraten wir Sie ausführlich zu allen Fragen bei einem persönlichen Gespräch in unserem Kundencenter. Bitte bringen Sie zu diesem Termin Ihren Personalausweis mit, da das Geldwäschegesetz (GwG) auch den Immobilienmakler verpflichtet, die Identität seiner Kunden festzustellen.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der uns mitgeteilten Objektdaten übernehmen wir keine Haftung!

VERBRAUCHERINFO

1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden

2. Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat

LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/4124774, Fax:0251/4124799, eMail:infolbsi-nordwest.de

GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp

3. Es besteht ein Widerrufsrecht

4. Weitere Infos: [verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de](http://verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de) VERBRAUCHERINFO 1. Maklerleistung ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages bzw. Vermittlung eines Vertrages über eine Immobilie gegen die Courtagezahlungspflicht des Kunden 2.

Unternehmer, Anschrift, Beschwerdeadressat LBSi NordWest, Himmelreichallee 40, 48149 Münster, Tel:0251/973233-997,

eMail: [info@lbsi-nordwest.de](mailto:info@lbsi-nordwest.de) GF: Roland Hustert, Helmut Steinkamp 3. Es besteht ein Widerrufsrecht 4. Weitere Infos:

[verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de](http://verbraucherinfo.lbsi-nordwest.de)

### Objektbilder



Außenansicht



Außenansicht



Wohnzimmer EG



Esszimmer EG



Küche EG



Wohnzimmer OG



Flur OG



Esszimmer OG



Badezimmer OG



Küche DG



Balkon OG



Doppelgarage



Garten/ Baulücke



Garten/Baulücke



Rückansicht

Ihre Ansprechpartnerin rund um das Thema Immobilien!



Ansprechpartnerin



Ihre Ansprechpartnerin rund um das Thema Immobilien!



Ansprechpartnerin



**LBS IMMOBILIEN** Immobilienservice

Sie möchten eine maßgeschneiderte Finanzierung? Diese erhalten Sie von uns.

- Zinssicher, flexible Laufzeit, mtl. Aufwand, Absicherung Familie  
Wir bieten Ihnen eine auf Ihre Wünsche abgestimmte Finanzierung an.
- Fördermittelberatung.  
Wir prüfen, welche Fördermittel für Sie in Frage kommen. Hier lässt sich richtig sparen.
- Finanzieren Sie mit dem Testsieger.  
Die Stiftung Warentest hat unseren Riester-Kombi-Kredit mehrfach ausgezeichnet.

**Ausgezeichnet**  
LBS gilt als bester Wohn-Kredit-Verleiher in NRW.  
Im Zusammenhang mit dem Kredit wird ein Kündigungsrecht durch den Kreditnehmer vereinbart.

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Finanzierungsangebot

Sie möchten eine maßgeschneiderte Finanzierung?



- Zinssicher, flexible Laufzeit, mtl. Aufwand, Absicherung Familie  
Wir bieten Ihnen eine auf Ihre Wünsche abgestimmte

Finanzierungsangebot



Finanzierung ohne Eigenkapital

## Beschreibung Lage



Diese Immobilie befindet sich in sehr gefragter, zentrumnaher Lage von Paderborn. Kindergarten, Grundschule, Supermärkte und Apotheken sind sehr gut erreichbar und machen die Lage besonders interessant. Die Stadt Paderborn gilt mit ca. 156.000 Einwohnern als Oberzentrum Ostwestfalens. Paderborn ist sowohl über die Straße (unmittelbare Lage zur BAB 33, B1), über die Schiene (Bahnhof an ICE-Linie Dortmund-Kassel) und durch die Luft (Flughafen Paderborn-Lippstadt PAD) verkehrstechnisch optimal erreichbar. Sie ist die kreisangehörige Kreisstadt des Kreises Paderborn, Oberzentrum und Mittelpunkt der Region Hochstift Paderborn. Darüber hinaus ist Paderborn die größte Stadt im Süden der Region Ostwestfalen-Lippe.

Ihr Ansprechpartner

**Eylem Aktan**

Telefon: 05251 20090

E-Mail: [paderborn@immo.lbs-nw.de](mailto:paderborn@immo.lbs-nw.de)

