

**Gefragte Lage in der Paderborner Südstadt! Großzügiges Grundstück mit altem Baumbestand!**



33098 Paderborn

## Details

ImmoNr	PB-DW-5-HP	Anzahl Zimmer	7
Objektart	Haus	Anzahl Schlafzimmer	5
Objekttyp	Doppelhaushälfte	Anzahl Badezimmer	2
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	ca. 973 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl sep. WC	1
Kaufpreis	582.000,00 €	Baujahr	1936
Außen-Provision	3,57 % inkl. MwSt.	Zustand	Gepflegt
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>	Energieausweis	Bedarfsausweis
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>	Endenergiebedarf	240,7 kWh/(m <sup>2</sup> a)

Energieausweis gültig bis	03.08.2034	Stellplätze	1 Freiplatz
Baujahr lt.	1936	Terrasse	Ja
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas	Verfügbar ab (Text)	Herbst 2025
Energieeffizienzklasse	G	Dist. Kindergarten (km)	0,75 km
Befeuerung	Gas	Dist. Grundschule (km)	0,5 km
Heizungsart	Zentralheizung	Dist. Realschule (km)	2 km
Etagenzahl	2	Dist. Gymnasium (km)	1,3 km
		Dist. Autobahn (km)	5,5 km
		Dist. Zentrum (km)	1 km

## Beschreibung

Großes Grundstück mit alten und gepflegten Baumbestand!

Die 1,5-gesossige Doppelhaushälfte wurde auf einem beeindruckenden, etwa 973 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut. Das großzügige Grundstück wird von einem historischen Baumbestand geprägt, der der Immobilie nicht nur einen einzigartigen Charme verleiht, sondern auch eine idyllische Atmosphäre schafft, die den besonderen Charakter des Hauses eindrucksvoll unterstreicht. Die ursprünglich 1936 erbaute Doppelhaushälfte wurde in den Jahren 1960 und 1994 durch Anbauten erweitert, sodass sich das Haus heute eine Gesamtwohnfläche von 190 m<sup>2</sup> misst. Das Erdgeschoss erstreckt sich über beeindruckende 125 m<sup>2</sup> und bietet hervorragende Voraussetzungen für die Gestaltung individueller Wohnbedürfnisse. Im Dachgeschoss befindet sich derzeit eine etwa 67 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung. Generell bietet das Dachgeschoss dieser großzügigen Doppelhaushälfte vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ob Sie den vorhandenen Raum als zusätzliche Wohnfläche für Ihren persönlichen Wohnraum nutzen möchten oder eine Einliegerwohnung mit attraktiver Mietrendite planen – hier sind Ihren Wünschen keine Grenzen gesetzt. Besonders interessant ist das zusätzliche Ausbaupotenzial im Dachboden des Anbaus, das weitere 45 m<sup>2</sup> bietet. Dieses Potenzial eröffnet Ihnen zahlreiche Optionen, sei es zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum oder zur Generierung attraktiver Mieteinnahmen in dieser gefragten Paderborner Lage. Das gesamte Haus ist vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit für einen Hobby- oder Fitnessbereich bietet.

Beheizt wird die Immobilie aktuell mithilfe eines effizienten Niedertemperaturgaskessels. Dieser ist im Vergleich zu herkömmlichen Heizkesseln kosten- und energiesparender, da er mit niedrigeren Vorlauftemperaturen arbeitet.

## Ausstattung

Vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung!

Das Erdgeschoss dieser großzügigen Doppelhaushälfte bietet derzeit vier helle und geräumige Zimmer, eine großzügige Küche sowie ein komfortables Familienbad. Das Wohnzimmer des Erdgeschosses, wurde im Anbau realisiert. Es verfügt über Fenster in Richtung Osten, Süden und Westen, die den Raum von morgens bis abends mit Tageslicht durchfluten und einen wunderbaren Blick auf den grünen, idyllischen

Gärten bieten, der - wie bereits erwähnt - ein wahres Highlight ist. Mit seiner großzügigen Fläche, seiner üppigen Vegetation und dem historischen Baumbestand handelt es sich wahrlich um eine grüne Oase, die zum Verweilen einlädt. Die großzügige Fläche bietet zusätzlich den Vorteil, den Garten nach Ihren Wünschen zu gestalten – sei es durch die Anlegung von Blumenbeeten, einer kleinen Sitzcke oder einem Gemüsegarten.

Im Dachgeschoss erwarten Sie drei weitere Zimmer, eine separate Küche sowie ein Familien- und ein Gästebad. Die Fläche im Anbau wird aktuell als Stauraum verwendet.

Im Kellergeschoss stehen Ihnen fünf vielseitig nutzbare Räume zur Verfügung. Hier finden Sie nicht nur viel Stauraum, sondern auch ein Gäste-WC und ausreichend Platz für eine Waschküche. Der große Hobbyraum im Anbau eignet sich hervorragend als Partykeller, kann aber auch für andere Freizeitaktivitäten genutzt werden.

Die Doppelhaushälfte überzeugt nicht nur durch ihre großzügige Wohnfläche und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, sondern auch durch ihre attraktive Lage in der Paderborner Südstadt. Ob als Familienhaus oder mit dem zusätzlichen Bonus einer vermietbaren Einliegerwohnung – hier finden Sie ein Zuhause mit großem Potenzial!

## Lage

Gefragte Lage in der beliebten Paderborner Südstadt!

Die Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten, dennoch zentralen Wohnstraße, im Osten der beliebten Paderborner Südstadt, einer der gefragtesten Wohngegenden der Stadt. Die Südstadt bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, die das alltägliche Leben besonders komfortabel machen. Besonders hervorzuheben ist die exzellente und ruhige Lage parallel zur Warburger Straße. In wenigen Minuten erreichen Sie fußläufig die Kliniken, verschiedene Ärzte, das Einkaufszentren „Südring“, den Technologie-park und die Universität.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, sodass alle wichtigen Ziele schnell zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden können. Dank der guten Verkehrsanbindung sind Sie darüber hinaus sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und bequem unterwegs. Mehrere Buslinien halten in nächster Nähe und bringen Sie bequem in die umliegenden Stadtteile und das Umland.

Der Paderborner Hauptbahnhof ist nur etwa 1,5 Kilometer entfernt, und die Bundesstraßen B64 und B68 sowie die Autobahn A33 ist in wenigen Minuten erreichbar, was die Lage ideal für Pendler macht.

## Sonstige Angaben

BASISDATEN IM ÜBERBLICK:

### LAGE:

- attraktive Wohnlage in der Paderborner Südstadt
- familiäres und verkehrsberuhigtes Wohngebiet

### GRUNDSTÜCK:

- weitläufiges Gartenidyll mit historischem Baumbestand
- wertbeständiger Grund und Boden (Bodenrichtwert: 620 €/m<sup>2</sup>)

#### IMMOBILIE:

- Ursprungsbaujahr 1936, Anbauten 1960 und 1994
- Wohnfläche ca. 190 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 973 m<sup>2</sup>
- zusätzliches Ausbaupotenzial (ca. 45 m<sup>2</sup>) im Dachgeschoss

#### ENERGIEAUSWEISDATEN:

Art des Ausweises: Bedarfssausweis

Endenergiebedarf: 240,7 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieträger: Erdgas

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr lt. Energieausweis: 1936, Anbau 1995

Niedertemperaturkessel

#### KAUFPREIS UND PROVISION:

Kaufpreis: 582.000 €

zzgl. 3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt.

\*\*\*Wir bitten Sie, uns aus organisatorischen Gründen, ausschließlich über das Kontaktanfrageformular unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten und Telefonnummer zu kontaktieren.\*\*\*

#### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Ihr Ansprechpartner

Herr Frank Korte

Immobilien Korte

Borchener Straße 65

33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998

Fax: 05251 68 22 320

E-Mail: [anfragen@immobilien-korte.com](mailto:anfragen@immobilien-korte.com)

Web: [www.immobiliens-korte.com](http://www.immobiliens-korte.com)



gepflegte Doppelhaushälfte



gefragte Lage



historischer Baumbestand



Auf dem Sofa entspannen und den Blick in den Garten genießen



gesellige Runde



gemeinsam Kochen



Wellnessoase



geräumig



hell



Platz für die individuelle Gestaltung



lichtdurchflutet



Ausbaupotenzial



Die nächste Party kann kommen



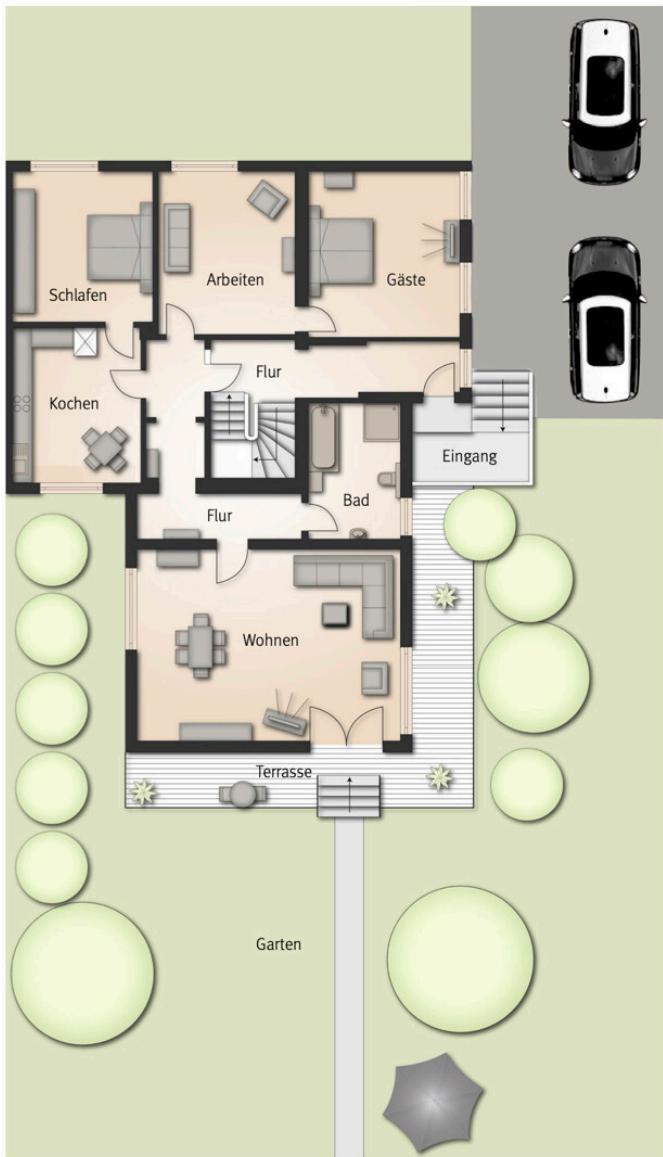
großzügiges Grundstück



Gartenoase



grünes Idyll



Immobilien  Korte

## Erdgeschoss



### Dachgeschoss

Ihr Ansprechpartner

Herr Frank Korte  
Immobilien Korte  
Borchener Straße 65  
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998

Fax: 05251 68 22 320

E-Mail: [anfragen@immobilien-korte.com](mailto:anfragen@immobilien-korte.com)

Web: [www.immobiliens-korte.com](http://www.immobiliens-korte.com)



### Kellergeschoß