

Charmantes Zweifamilienhaus in zentraler Lage mit einladendem Garten.



Abtsbreite 3, 33098 Paderborn

Details

ImmoNr	PB-AB-3	Anzahl Zimmer	6
Objektart	Haus	Anzahl Schlafzimmer	3
Objekttyp	Zweifamilienhaus	Anzahl Badezimmer	2
Nutzungsart	Wohnen	Grundstücksgröße	ca. 456 m ²
Vermarktungsart	Kauf	Baujahr	1947
Kaufpreis	392.000,00 €	Zustand	Gepflegt
Außen-Provision	4 % Maklercourtage inkl. MwSt	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wohnfläche	ca. 160 m ²	Endenergiebedarf	278,6 kWh/(m ² a)
Nutzfläche	ca. 60 m ²	Energieausweis gültig bis	05.07.2034

Baujahr lt.	1947	Stellplätze	1 Garage
Energieausweis		Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
wesentlicher Energieträger	Gas	Vermietet	Ja
Energieeffizienzklasse	H	Dist. Kindergarten (km)	1 km
Befeuerung	Gas	Dist. Grundschule (km)	1 km
Heizungsart	Etagenheizung	Dist. Realschule (km)	2 km
Etagenzahl	2	Dist. Gymnasium (km)	3 km
		Dist. Autobahn (km)	2 km
		Dist. Zentrum (km)	1 km

Beschreibung

Dieses charmante Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1950 entzückt mit einem tollen Garten.

Zentral gelegen, überzeugt die Immobilie nicht nur durch seine gute Erreichbarkeit, sondern auch durch seinen einladenden Vorgarten, welcher den ersten Eindruck prägt und einen idyllischen Garten von ca. 200 qm hinter dem Haus. Die Immobilie bietet zwei separate Wohnungen, wovon die Obergeschosswohnung seit 2015 für 540 € kalt vermietet ist. Diese Immobilie ist ideal für Familien, die Raum zur Entfaltung suchen. Auch als Mehrgenerationenhaus lässt sich das Haus perfekt nutzen.

Die Wohnung im Erdgeschoss war viele Jahrzehnte von der Eigentümerin bewohnt. Sie verfügt über drei geräumige Zimmer, eine Küche sowie ein Bad. Bei Bedarf können die Einbauküche im 60er Jahre Stil sowie einige Möbelstücke übernommen werden. Die geräumige Wohnküche bietet nicht nur Platz zum Kochen, sondern auch Raum für gemütliche Abende mit der ganzen Familie. Das Bad ist komplett gefliest und verfügt über eine Badewanne. Wenn nötig, kann das Bad für mehr Platz ausgebaut werden. Unter dem Teppichboden verbergen sich hochwertige Holzdielen, die nur darauf warten, wieder in neuem Glanz zu erstrahlen.

Das Obergeschoss ist derzeit an einen sehr sympathischen Mann vermietet und wurde in den letzten Jahren umfassend saniert. Die Wohnfläche hier beträgt ca. 80 m². In der Drei-Zimmer-Wohnung erwartet Sie ein modernes Bad sowie sehr stilvoll renovierte Räume, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen. Die Räume sind mit Echtholzparkett ausgestattet.

Das Dachgeschoss wurde von den Eigentümern liebevoll teilweise ausgebaut und bietet mit einer kleinen Kochzeile sowie einem Duschbad ideale Möglichkeiten für einen Gästebereich oder ein Homeoffice. Das Dachgeschoss kann über die komplette Fläche z. B. als Loft ausgebaut werden. Es ist nicht in der Wohnfläche des Hauses enthalten. Hierzu gibt es keine offizielle Wohnflächenberechnung.

Ausstattung

Das Zweifamilienhaus ist in einem gepflegten Zustand. Auch der einladende Flur und die neuen Haustüren unterstreichen den harmonischen Charakter des Hauses. Die Gasheizungen wurden 2006 und 2018 neu installiert und sorgen für kostengünstige Wärme im ganzen Haus. Ein Teil der Fenster wurden ebenfalls erneuert, wodurch die Energieeffizienz gesteigert wird. In der Garage finden beispielsweise Fahrräder, Motorräder und Gartengeräte ihren Platz.

Der Keller bietet ausserdem mit vier Kellerräumen genügend Stauraum für alle nötigen und unnötigen Dinge. Einer der Kellerräume wird aktuell für den Betrieb von Waschmaschinen und Trockner beider Wohnungen genutzt.

Der idyllische Garten hinter dem Haus ist ein echtes Highlight - ein Rückzugsort um Alltagsstress hinter sich zu lassen und die Natur zu genießen. Auch eignet sich der Garten perfekt als Spieleparadies für Kinder oder für Grillabende mit Familie und Freunden.

Insgesamt bietet dieses Zweifamilienhaus mit der flexiblen Erweiterung im Dachgeschoss eine attraktive Kombination aus zentraler Lage, modernisierter Ausstattung und Potential zur individuellen Gestaltung. Es ist die perfekte Wahl für all jene, die ein gemütliches Zuhause mit Charme und Zukunftsperspektive suchen.

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

Lage

Zentrale Lage mit großzügigem Garten
modernisierte Wohnung im 1. Obergeschoss
kleines Apartment im Dachgeschoss frei (nicht in der Wfl. enthalten.)
erhebliche Modernisierungen in den letzten 10 Jahren (ca. 92.293 €)
Erdgeschoss frei, 1. Obergeschoss seit 11/15 vermietet (540 €)
zwei Gasheizungen (2006/2018), Vollkeller
Wohnfläche ca. 160 m², Grundstück ca. 456 m²
Endenergiebedarf: 278,6 kW/h(m²*a), Erdgas, Klasse H, Bj. 1947
Kaufpreis: 392.000 €
zzgl. 4 % Maklercourtage inkl. MwSt.

Sonstige Angaben

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

- Grundstück ca. 456 m²
- Wohnfläche ca. 160 m²
- Baujahr 1947
- Baujahr Heizung: 2006/2018
- Kaufpreis: 392.000 €

ENERGIEAUSWEISDATEN:

- Energiebedarfsausweis (gültig bis 5.07.2034)
- Endenergiebedarf: 278,6 kWh/m²*a
- Energieeffizienzklasse: H
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Baujahr: 1947

Zentrale Lage mit großzügigem Garten
modernisierte Wohnung im 1. Obergeschoss
kleines Apartment im Dachgeschoss frei (nicht in der Wfl. enthalten.)
erhebliche Modernisierungen in den letzten 10 Jahren
Erdgeschoss frei, 1. Obergeschoss seit 11/15 vermietet (540 €)
zwei Gasheizungen (2006/2018), Vollkeller
Wohnfläche ca. 160 m², Grundstück ca. 456 m²

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 Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



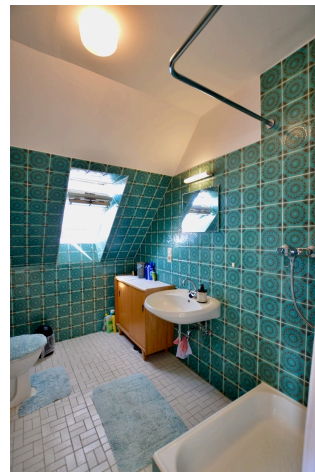
mit Freunden speisen



Dachgeschoss Apartment



für die Gäste



Bad Dachgeschoss



Bad 1. OG



hereinspaziert



Flur



Treppenhaus



Gartenidyll



Sonne genießen



Südgarten



hereinspaziert

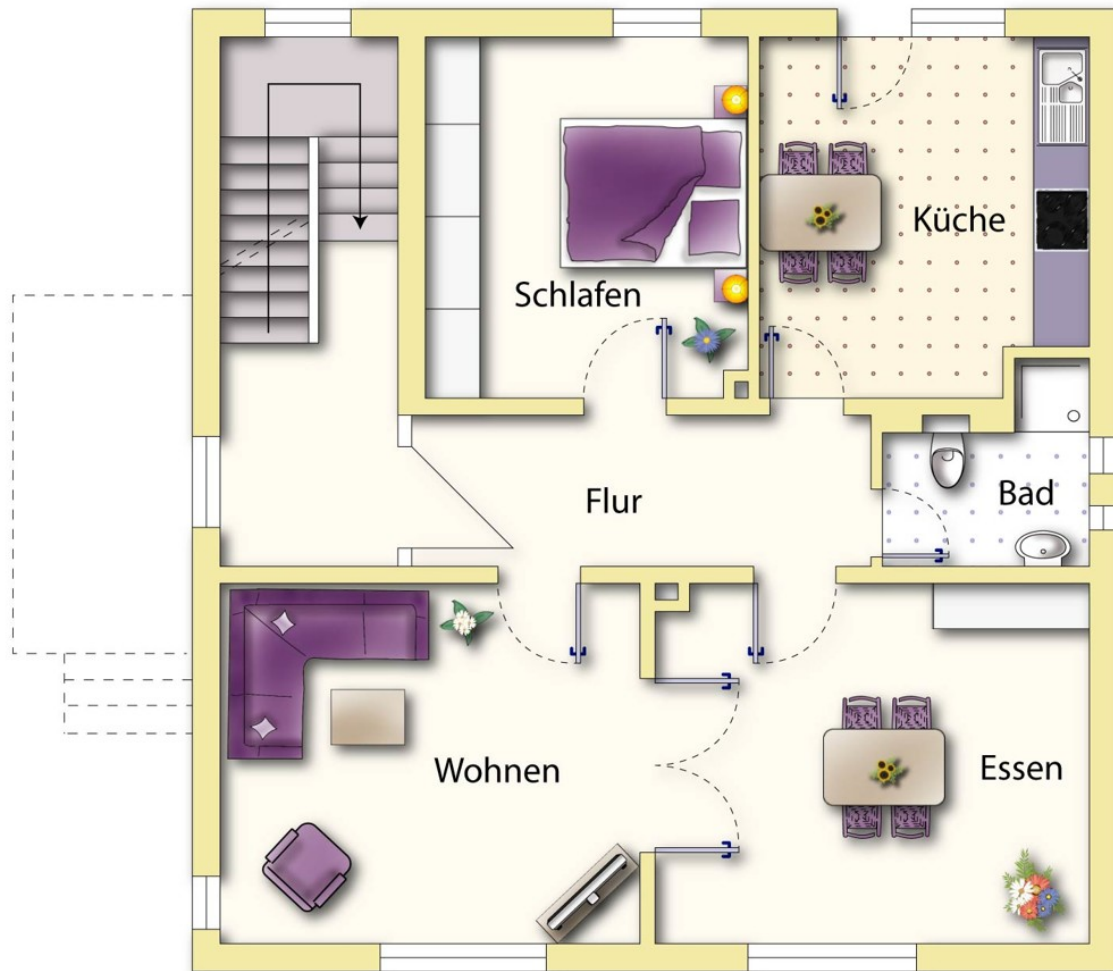


Vorgarten



Immobilien  Korte

Erdgeschoss



Immobilien  Korte

Obergeschoss