Zuhause für Weitsichtige
Bungalow am Ende einer Sackgasse

Am Niesenteich 1, 33100 Paderborn

Details

ImmoNr	PB-AN-1
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	549.000,00 €

Außen-Provision	3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt
Wohnfläche	ca. 191 m^2
Nutzfläche	ca. 50 m^2
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	4

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
Web: www.immobilien-korte.com

Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 872 m²
Anzahl sep. WC	2
Baujahr	1974
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	333,6 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	17.11.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1974
wesentlicher Energieträger	Gas

Energieeffizienzklasse	H
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Gasheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	3 Garagen
Terrasse	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Dist. Kindergarten (km)	1,3 km
Dist. Grundschule (km)	1,8 km
Dist. Realschule (km)	0,7 km
Dist. Gymnasium (km)	3 km
Dist. Autobahn (km)	1 km
Dist. Zentrum (km)	3 km

Beschreibung

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

Diese charmante, freistehende Immobilie liegt auf einem ca. 872 m² großen Grundstück und besticht durch ihre Vielseitigkeit sowie eine einladende Wohlfühlatmosphäre.
Im Erdgeschoss erwarten Sie großzügige, helle Räume, eine Küche, ein Badezimmer, das vom Schlafzimmer und Flur aus begehbar ist, sowie ein WC für ihre Gäste. Im lichtdurchfluteten Wohnbereich genießen Sie den traumhaften Blick in den Garten, während der Kamin für eine gemütliche Atmospähre sorgt. Über die Terrasse gelangen Sie direkt in den Garten, ein Ort an dem man die Natur genießen und unvergessliche Momente mit Familie und Freunden erleben kann. Die Räume sind im Stil der 70er Jahre gehalten, lassen sich jedoch ganz nach Ihren Wünschen individuell gestalten.
Das separat zugängliche Untergeschoss ergänzt das Wohnkonzept ideal. Mit drei Zimmern, Küche, Bad und WC eröffnet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob für Gäste, Familienmitglieder oder zur Vermietung. Zudem stehen drei weitere Kellerräume sowie ein praktischer Handwerkerraum zur Verfügung, die sich perfekt für Hobbys, Heimwerkerprojekte oder als großzügiger Stauraum nutzen lassen.

Ausstattung

Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und besticht durch ihren einladenden Wohlfühlcharakter. In den letzten 15 Jahren wurde das Haus kontinuierlich modernisiert, wodurch ein gepflegter Gesamtzustand gewährleistet ist. Die Sanierungskosten belaufen sich auf ca. 125.000 €. Bereits 2008 wurde eine Solaranlage installiert, 2016 erhielt das Haus ein Terrassendach, und 2017 erfolgte die Erneuerung der Heizungsanlage. Gleichzeitig wurde ein Wintergarten als geschützter Eingangsbereich angebaut, der Gäste herzlich willkommen heißt, das Haus stilvoll ergänzt und zusätzlichen Platz schafft. Für Sicherheit und Privatsphäre sorgen ein stabiler Gitterzaun mit Sichtschutzstreifen sowie praktische Sektionaltorsysteme an den Garagen. Das Terrassendach mit Sonnenschutz erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt

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
Web: www.immobilien-korte.com

zum Entspannen im Garten ein. Abgerundet wird die Ausstattung durch elegante Mamorfliesen im Treppenhaus.
Dank dieser sorgfältigen Modernisierungen und der durchdachten Ausstattung entsteht ein Zuhause, das Ruhe, Komfort und Lebensqualität auf einzigartige Weise verbindet. Ein Zuhause, das Geborgenheit, Ruhe und Wohnkomfort perfekt vereint. Ein Ort zum Ankommen, Entspannen und Wohlfühlen.

Lage

Dieses besondere Objekt liegt traumhaft am Niesenteich und überzeugt durch seine hervorragende Lage. Am Ende einer verkehrsberuhigten Wohnstraße gelegen und umgeben von gepflegten Einfamilienhäusern vermittelt es eine angenehme, gemütliche Atmosphäre, in der man sich sofort wohlfühlt. Die Immobilie befindet sich nur wenige Gehminuten von der sehr schönen Parkanlage Tausendquell entfernt, die zu entspannten Spaziergängen und erholsamen Momenten im Grünen einlädt. Zudem profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an die Paderborner Innenstadt. Das Stadtzentrum erreichen Sie in nur wenigen Minuten mit dem Auto oder bequem mit dem Bus. Eine Bushaltestelle liegt ebenfalls nur wenige Minuten vom Haus entfernt. Trotz der zentrumsnahen Lage ist das Umfeld angenehm ruhig. Die Umgebung zeigt sich besonders familienfreundlich, da sich ein Kindergarten, eine Schule mit Förderangebot sowie die Heinz-Nixdorf-Gesamtschule in direkter Nähe befinden. Weitere Schulen sind schnell mit dem Bus oder dem Auto erreichbar. Für den täglichen Bedarf sorgt eine Bäckerei gleich um die Ecke, perfekt für frische Brötchen am Morgen. Ein Ort, an dem man sich rundum zuhause fühlen kann

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. 872 m^2
- Wohnfläche ca. 191 m^2
- Baujahr ca. 1974
- 8 Zimmer, 2 Bäder, 2 WC’s
- 1 Terrasse, Südwestgarten
- Vollkeller, 3 Garagen, 2 Stellplätze
- Kaufpreis: 549.000 €

ENERGIEAUSWEISDATEN:
- Energiebedarfsausweis (gültig bis 17.11.2035)
- Endenergiebedarf: 333,6 kWh/m^2*a
- Energieeffizienzklasse: G
- wesentlicher Energieträger: Gas/Holz
- Baujahr: 1974
- Energieeffizienzklasse: H
- Baujahr Heizung: 2017

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
Web: www.immobilien-korte.com

Rechtshinweis

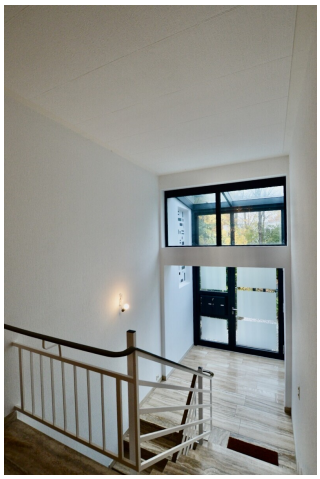
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.
Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche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

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
Web: www.immobilien-korte.com

Essbereich

angenehme Wärme



hereinspaziert

Flur

Schlafzimmer

Gästezimmer

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
Web: www.immobilien-korte.com

Kinderzimmer

Hauseingang

ELW

Stil der 70er

Kochvergnügen

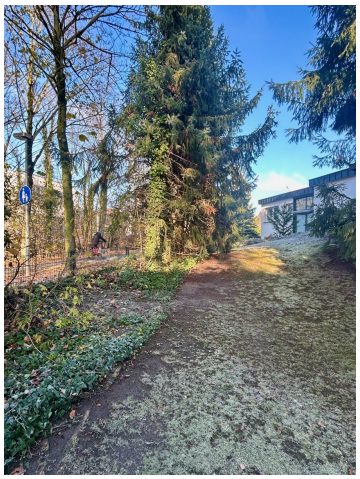
für Handwerker

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
Web: www.immobilien-korte.com

Sonne genießen

überdacht



großes Grundstück

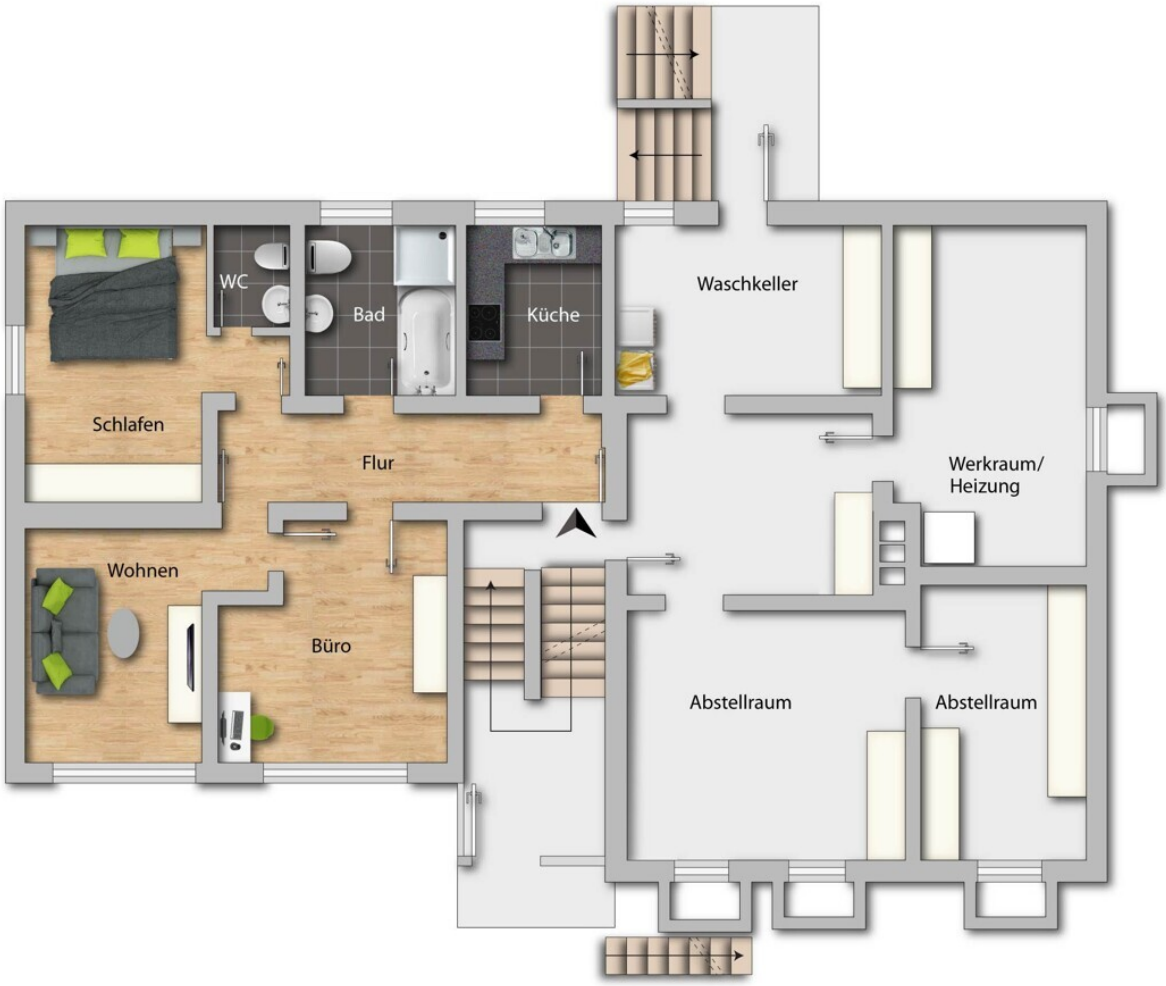
Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com

Erdgeschoss

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
Web: www.immobilien-korte.com



Untergeschoss

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
Web: www.immobilien-korte.com