Großzügiges Zuhause für die Familie mit idyllischem Garten in einer Sackgasse gelegen.

Im Lohfeld 103, 33102 Paderborn

Details

ImmoNr	PB-IL-103
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf

Außen-Provision	3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt
Wohnfläche	ca. 169 m^2
Anzahl Zimmer	6,5
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	1

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

Grundstücksgröße	ca. 701 m²
Anzahl sep. WC	1
Baujahr	1962
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	320,8 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	23.04.2035
Baujahr lt. Energieausweis	1962
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Befeuerung	Öl

Heizungsart	Zentralheizung (Öl)
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Freiplätze 2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Dist. Kindergarten (km)	1 km
Dist. Grundschule (km)	0,7 km
Dist. Realschule (km)	1,4 km
Dist. Gymnasium (km)	0,6 km
Dist. Autobahn (km)	1,5 km
Dist. Zentrum (km)	2 km

Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus beeindruckt bereits beim Betreten mit einem großzügigen Eingangsbereich ein Raumgefühl, das sich durch das gesamte Haus zieht und für viel Platz und Offenheit sorgt. Die durchdachte Raumaufteilung, große Fensterflächen und hochwertige Bauweise machen das Wohnen hier besonders angenehm. Das Wohnzimmer mit ca. 7 m breitem Fensterelement und originalem Stäbchenparkett öffnet sich zur Terrasse und lädt zu gemütlichen Stunden mit der Familie und zu geselligen Grillabenden ein. Das Gästezimmer im Erdgeschoss bietet einen direkten Zugang zum sonnigen Garten, ideal für Gäste, ein Home-Office mit Blick ins Grüne oder einfach als Lesezimmer.
Besonders flexibel gestaltet sich die Küche. Entfernt man eine Wand, eröffnet sich ein heller, offener Koch- und Essbereich mit viel Raum zum Leben und Kochen mit der Familie. Zudem besteht die Möglichkeit, das Gäste-WC im Erdgeschoss zu einem barriere-freien Bad umzubauen. Dafür müsste die angrenzende Abstellkammer neben der Küche mit einbezogen werden, um genügend Platz für ein komfortables Bad auf einer Ebene zu schaffen, ein echter Mehrwert für die große Familie.
Im Obergeschoss befindet sich bereits ein eigener Bereich für die Kinder mit zwei Zimmern, einem kleinem Flur und eigenem WC, der viel Privatsphäre und eine praktische Raumstruktur für den Familien-alltag bietet. Zusätzlich gibt es ein kleineres Zimmer, das sich ideal als Ankleide oder zur Lagerung von Sommer- und Wintersachen eignet. Darüber hinaus verfügt das Obergeschoss über ein barrierefreies Bad, ein Büro sowie das Elternschlafzimmer. Diese bieten viel Platz für die ganze Familie. Sowohl das Elternschlafzimmer als auch eines der Kinderzimmer haben einen direkten Zugang zum Balkon, mit Blick in den Garten.
Der Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum, während der Keller mit Waschküche, Abstellfläche und Partyraum mit Theke aus den 70ern individuelle Nutzungsmöglichkeiten schafft.

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

Ausstattung

Das Haus wird beheizt mit einer bewährten Ölzentralheizung aus dem Jahr 1984, die regelmäßig gewartet wird und zuverlässig für wohlige Wärme sorgt. Für die Zukunft eröffnet sich die Möglichkeit, die Heizungsanlage auf moderne, energieeffiziente Technologien umzurüsten um nachhaltig Heizkosten zu sparen, und einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.
Das Dach wurde bereits einmal erneuert und isoliert, sodass Sie von einer stabilen und gut geschützten Gebäudesubstanz profitieren. Mit einer gezielten Moder-nisierung der Fenster können Sie den Wohnkomfort noch weiter steigern und die Energieeffizienz deutlich verbessern.
Dieses charmante Einfamilienhaus in ruhiger, familienfreundlicher Lage bietet Ihnen viel Platz zum Leben, Entspannen und Wohlfühlen. Mit etwas Modernisierung können Sie hier Ihr ganz persönliches Zuhause schaffen, ein Ort, an dem neue Erinnerungen wachsen und Ihre Familie eine glückliche Zukunft erwartet.

Lage

Dieses charmante Einfamilienhaus liegt am Ende einer ruhigen Sackgasse in Paderborn, ein echter Rückzugsort vom Alltagstrubel. Die Nachbarschaft ist umgeben von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, perfekt für Familien. Direkt neben dem Haus laden Fuß- und Fahrradwege zu ent-spannten Spaziergängen oder Fahrrad-touren ein, sei es zu den idyllischen Fischteichen oder hinein ins lebendige Stadtzentrum. Ein kurzer Spaziergang bringt Sie bequem zum Rewemarkt und einer Bäckerei, ideal für den täglichen Einkauf. Hier verbindet sich Komfort mit Lebensqualität.

Sonstige Angaben

BASISDATEN:

- Grundstück ca. 701 m^2
- Wohnfläche ca. 169 m^2
- Baujahr ca. 1962
- 1 Terrasse, 1 Balkon, 1 Garten
- Vollkeller, 2 Garagen

ENERGIEAUSWEISDATEN:

- Energiebedarfsausweis (gültig bis 23.04.2035)
- Endenergiebedarf: 320,8 kWh/m^2*a
- Energieeffizienzklasse: H
- wesentlicher Energieträger: Heizöl
- Baujahr: 1962

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

Garten

Viel Platz!

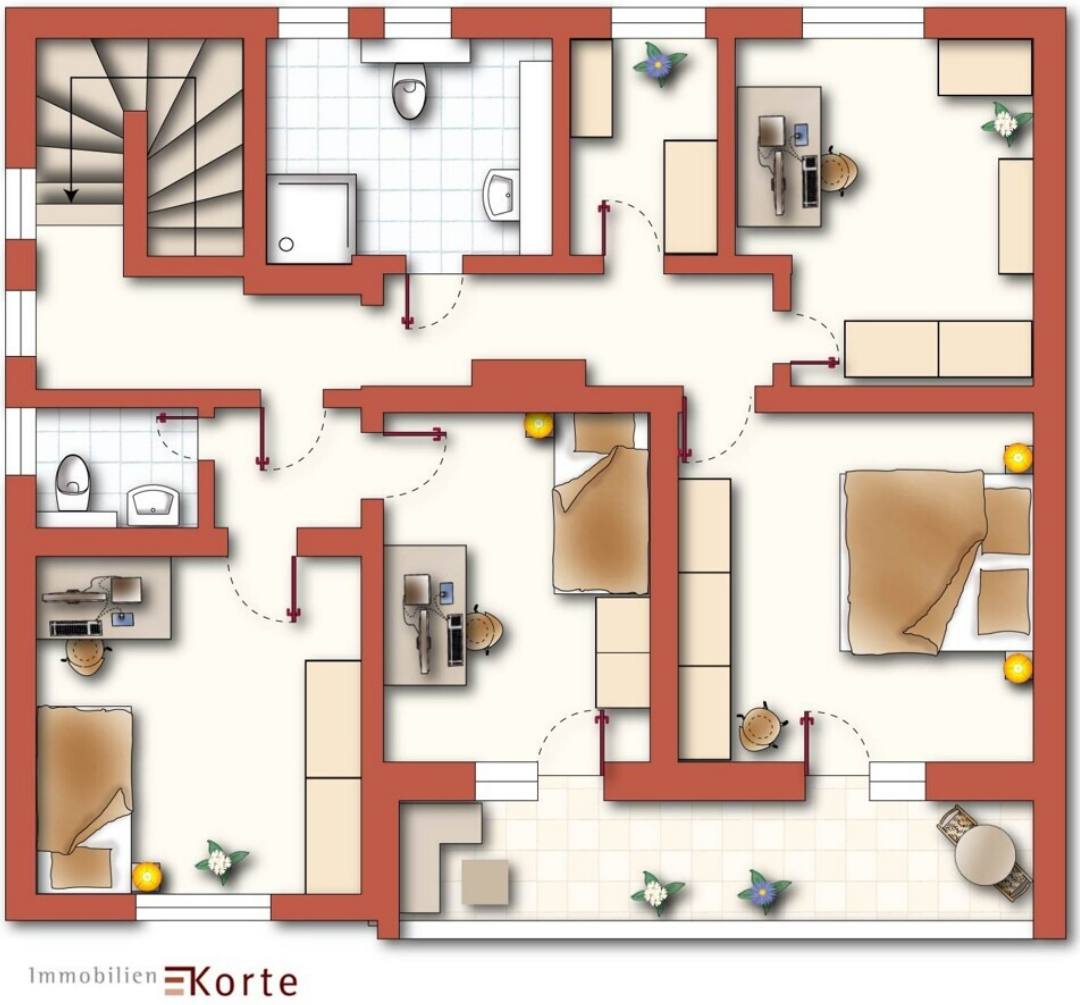
Ihr Ansprechpartner
Herr Frank Korte
Immobilien Korte
Borchener Straße 65
33098 Paderborn

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



Obergeschoss

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