Zuhause für die Familie mit Entwicklungspotenzial. Beste Lage in der Südstadt, Nähe Warburger Straße



33098 Paderborn

Details

ImmoNr	PB-GS-8
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Kaufpreis	520.000,00 €

Außen-Provision	3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt
Wohnfläche	ca. 151 m^2
Nutzfläche	ca. 60 m^2
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5

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. 653 m²
Baujahr	1938
Zustand	Renovierungsbedürftig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	341,2 kWh/(m²a)
Energieausweis gültig bis	02.10.2036
Baujahr lt. Energieausweis	1937
wesentlicher Energieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	H
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	3 Garagen
Terrasse	Ja
Verfügbar ab (Text)	sofort
Dist. Kindergarten (km)	1 km
Dist. Grundschule (km)	1 km
Dist. Realschule (km)	1 km
Dist. Gymnasium (km)	1 km
Dist. Autobahn (km)	2 km
Dist. Zentrum (km)	1 km

Beschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Paderborns erwartet Sie dieses großzügige Wohnhaus aus den 1950er-Jahren. Die Immobilie bietet eine besondere Gelegenheit für Familien, die sich den Traum vom individuellen Zuhause in einer gewachsenen und erstklassigen Wohnlage erfüllen möchten. Das Haus bedarf zwar einer umfassenden Sanierung, überzeugt jedoch durch seine hervorragende Bausubstanz, die großzügige Aufteilung und die vielfältigen Möglichkeiten für eine zeitgemäße Neustrukturierung.

Das rund 653 m² große Grundstück bietet viel Raum für die Verwirklichung individueller Wohnträume. Mit einer Straßenfront von ca. 16,80 Metern verfügt das Grundstück über eine angenehme Breite und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur Erweiterung des Gebäudes oder für die Gestaltung der Außenanlagen. Der großzügige Garten bietet dabei einen wunderbar privaten Rückzugsort mitten in einer der gefragtesten Wohnlagen Paderborns – ideal für Familien, Kinder und entspannte Stunden im eigenen Garten.

Bereits das Erdgeschoss bietet mit ca. 94 m² Wohnfläche viel Raum für das Familienleben. Ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein weiterer Raum sowie zwei Badezimmer schaffen eine solide Grundlage für eine moderne Wohnkonzeption. Die Räume lassen sich im Zuge einer Sanierung ganz nach den eigenen Vorstellungen gestalten und an die Bedürfnisse einer Familie anpassen.

Ausstattung

Das Obergeschoss verfügt über weitere ca. 58 m² Wohnfläche und bietet drei zusätzliche, flexibel nutzbare Räume. Ob Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsbereich – hier bestehen zahlreiche Möglichkeiten, ein individuelles Raumkonzept zu verwirklichen. Darüber hinaus hält das Dachgeschoss nochmals ca. 48 m² Fläche bereit, die in der Wohnflächenberechnung der Bauakte derzeit nicht als Wohnfläche ausgewiesen ist. Gerade für Familien eröffnet sich hier zusätzliches Potenzial.

Das Gebäude ist unterkellert und bietet damit umfangreiche Nutz- und Abstellflächen. Gleich drei Garagen sorgen für außergewöhnlich viel Platz für Fahrzeuge, Fahrräder, Hobby und zusätzliche Lagerflächen. Die

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

Dacheindeckung wurde bereits erneuert, eine Dämmung des Daches steht hingegen noch aus. Die Gasheizung wurde erst im Jahr 2025 installiert und bietet damit bereits eine gute Grundlage für die weitere Sanierung.

Wer bereit ist, dieses Haus mit einer umfassenden Sanierung neu zu denken, kann hier ein außergewöhnliches Zuhause schaffen. Die Kombination aus großzügiger Wohn- und Nutzfläche, dem ca. 653 m^2 großen Grundstück, hervorragender Bausubstanz, drei Garagen und vor allem der hervorragenden Lage macht diese Immobilie zu einer besonderen Gelegenheit.

Die Gleseker Straße zählt zu den etablierten und besonders nachgefragten Wohnlagen Paderborns. Das gewachsene Umfeld, das sehr gute Umfeld und die hohe Wohnqualität schaffen ideale Voraussetzungen für ein langfristiges Zuhause.

Eine Immobilie für Menschen mit Vision – und die Chance, aus einem Haus aus den 1930er-Jahren ein ganz besonderes Zuhause für die nächste Generation zu machen.

Lage

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, verschiendene 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

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

BASISDATEN IM ÜBERBLICK:

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

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

- Straßenbreite ca. 16,80 m, Tiefe: ca. 39 m
- weitläufiges Gartenidyll mit historischem Baumbestand
- wertbeständiger Grund und Boden (Bodenrichtwert: 620 €/m^2)

IMMOBILIE:
- Ursprungsbaujahr 1938
- Wohnfläche ca. 151 m^2, ohne Dachgeschoss
- Grundstück ca. 653 m^2

ENERGIEAUSWEISDATEN:
Art des Ausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 347,9 kWh/(m^2*a)
Energieträger: Erdgas
Energieeffizienzklasse: H
Baujahr lt. Energieausweis: 1938
Gasheizung aus 2020

KAUFPREIS UND PROVISION:
Kaufpreis: 520.000 €
zzgl. 3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt.

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



Glesekerstraße, Paderborn - 3 von 29



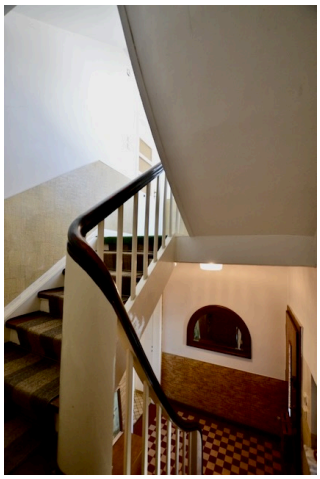
Glesekerstraße, Paderborn - 4 von 29



Glesekerstraße, Paderborn - 9 von 29



Glesekerstraße, Paderborn - 12 von 29



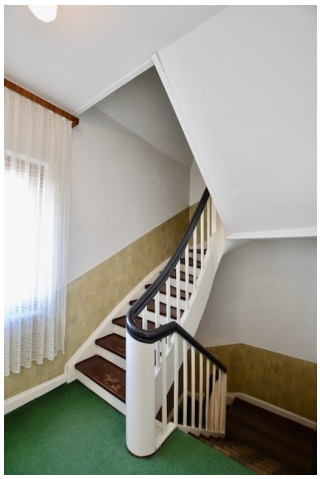
Glesekerstraße, Paderborn - 14 von 29



Glesekerstraße, Paderborn - 18 von 29

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



Glesekerstraße, Paderborn - 19 von 29



Glesekerstraße, Paderborn - 21 von 29



Glesekerstraße, Paderborn - 26 von 29



Glesekerstraße, Paderborn - 27 von 29



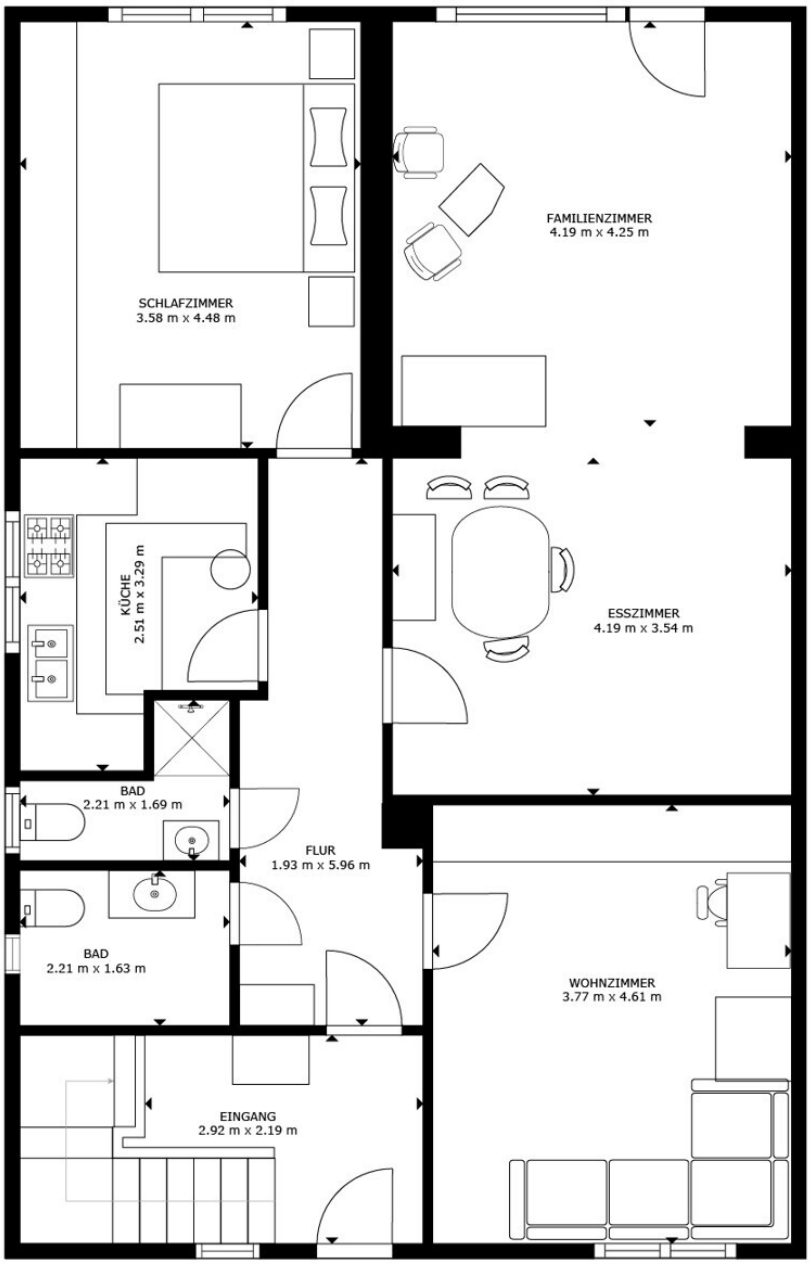
Glesekerstraße, Paderborn - 28 von 29



Glesekerstraße, Paderborn - 29 von 29

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

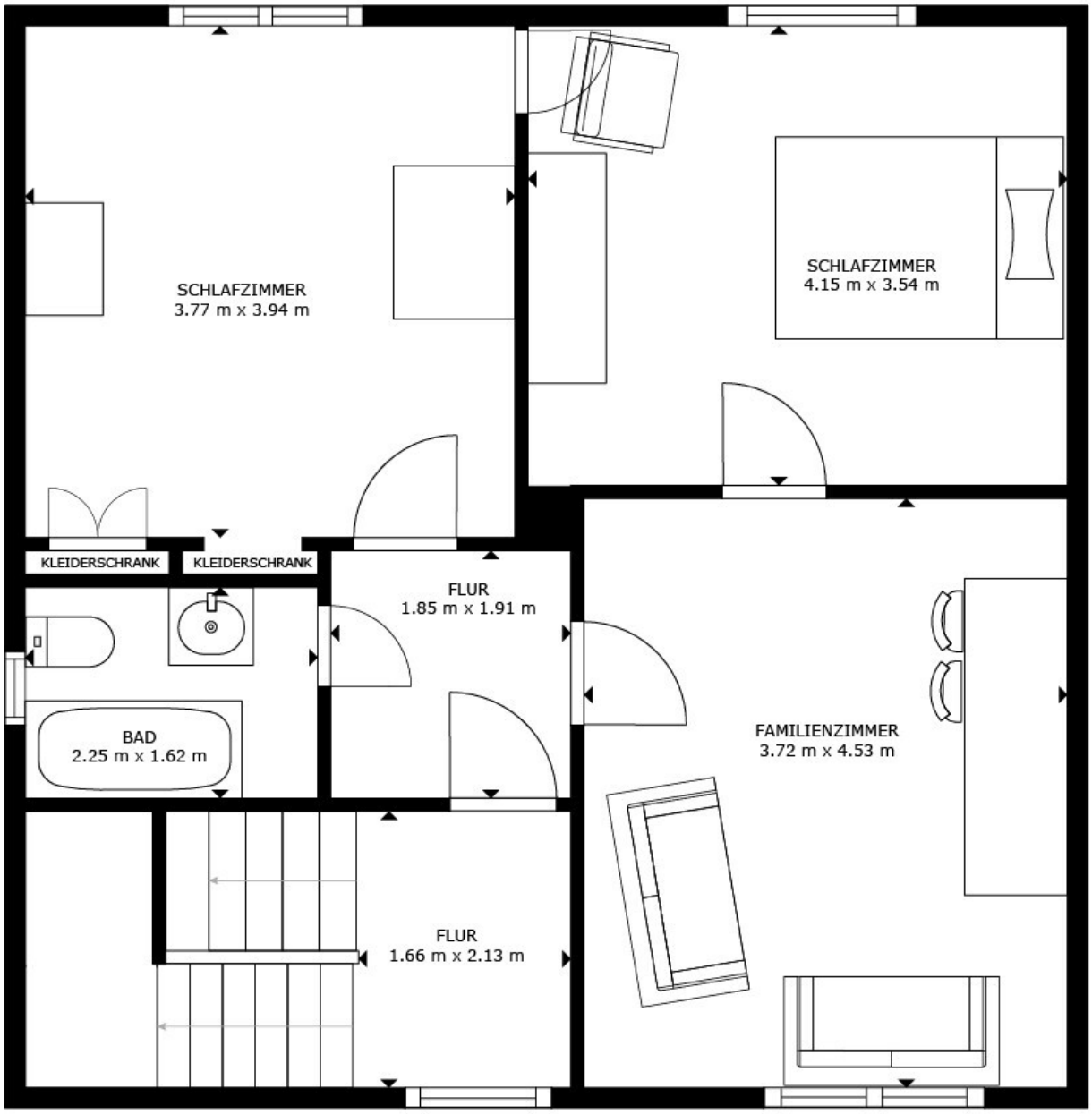
Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998
Fax: 05251 68 22 320
E-Mail: anfragen@immobilien-korte.com
Web: www.immobilien-korte.com



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



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
Web: www.immobilien-korte.com