

Paderborn / Schloß Neuhaus

# Charmanter Altbau mit großem Garten und vielen Möglichkeiten!

????????? ??????????: 25040034



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???? ??????: 389.000 EUR • ??????????: ca. 130 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 785 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

?? ??? ??????

???????? ??????????	25040034	????? ???????	389.000 EUR
????????????	ca. 130 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	4		
????????????		?????????	???????
????????????	2	??????????????	
????? ??????????????	1955	?????????	??????
?????? ??????????????	1 x ???????		

???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

????????????? ???????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	??????	???????? ????????	427.70 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	20.08.2035	????????????	
??????????????????		????????????	H
?????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	???????????	
		????? ??????????????	1955
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

?? ?????????



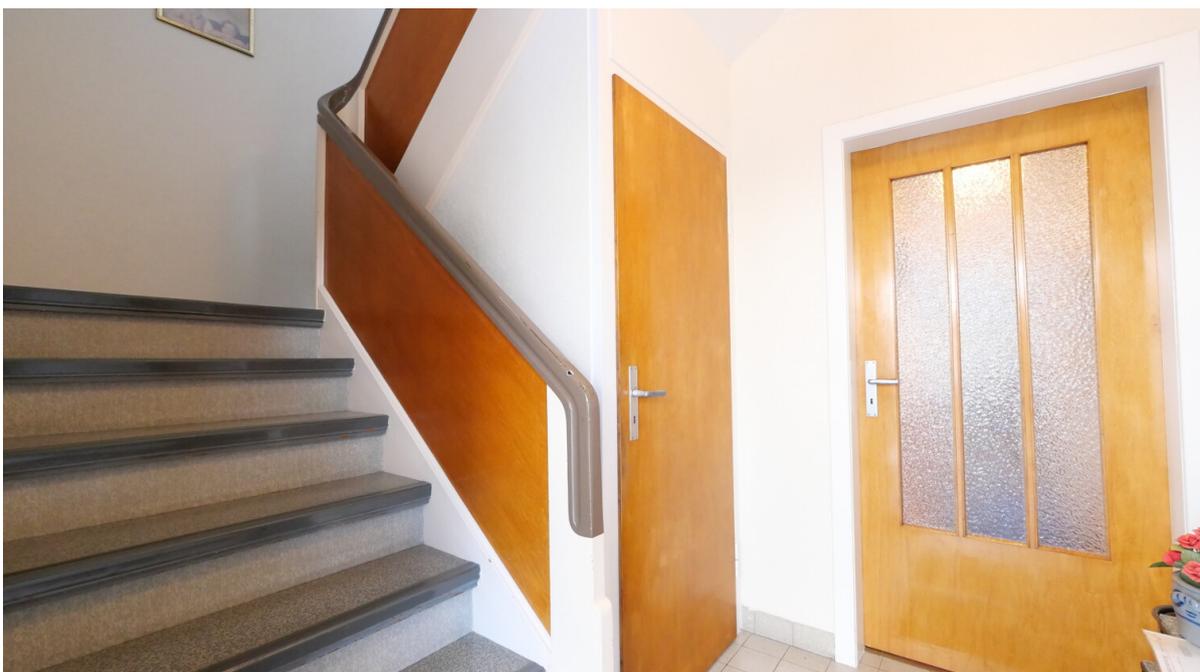
???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

?? ?????????



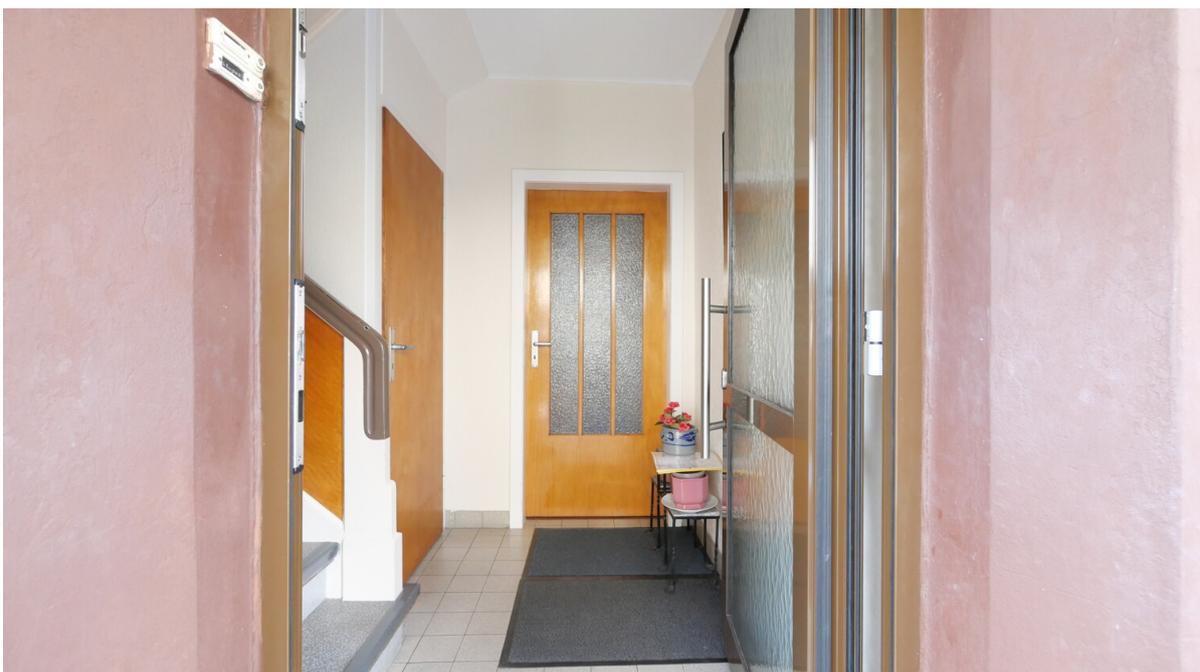
???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

?? ?????????



???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

?? ?????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

??? ?????? ???????????

In bevorzugter, ruhiger Wohnlage von Schloß Neuhaus befindet sich dieses große Grundstück mit altem Siedlungshaus. Es wurde 1955 als Zweifamilienhaus errichtet, in den 60er Jahren um einen Anbau erweitert und später aufgestockt. Es bietet aktuell ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und attraktive Möglichkeiten zum Umbau in ein gehobenes Einfamilienhaus. (Hierzu können Räume miteinander verbunden werden.)

Aktuell bietet das Haus zwei Wohnungen, mit jeweils 3 Zimmern, Küche, Duschbad.

Nach Umbau in ein Einfamilienhaus könnte die Aufteilung wie folgt sein:  
Erdgeschoß mit einem Kinderzimmer oder Büro, Küche mit großem Wohn- und Essbereich und ein Duschbad.  
(Für die Gestaltung der Küche und des Wohnbereichs gibt es verschiedene Möglichkeiten.)

Das Obergeschoß könnte später zwei Kinderzimmer, ein Duschbad, sowie ein großes Luxusbad bieten, an welchem das Elternschlafzimmer, mit Blick in den Garten, angrenzt.

Zustand:

Die gesamte Elektrik wurde vor ca. 25 Jahren erneuert, die Gastherme im Jahre 2018. Die Immobilie ist jedoch durchaus sanierungsbedürftig, aber ebenso sanierungswürdig. Aufgrund Ihrer attraktiven Umgestaltungsmöglichkeiten, gepaart mit ihrem Altbaucharme, ist sie ein Highlight für Altbauliebhaber!

Zusätzlicher Wohnraum könnte zudem in der hohen Dachspitze geschaffen werden.

Ebenso könnte eine schöne Terrasse angelegt werden, mit Blick in den großen Garten. (Dieser hat eine Tiefe von über 30 m!)

Das Haus ist unterkellert. Im Garten befindet sich ein alter Taubenschlag, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem gibt es eine Garage neben dem Haus. Ein weiterer Pkw-Stellplatz könnte geschaffen werden.

Die farbigen Grundrisse dienen der Illustration, Übersicht und grober Planungsmöglichkeit. Sie erheben keinen Anspruch auf exakte Genauigkeit.

???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

????????????????? ??? ??????????

- Bad- und Küchenanschlüsse im EG und OG
- Kaminanschluss
- Elektrik um 2000 erneuert
- Gastherme von 2018

???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

??? ??? ??? ????????????

Diese Immobilie liegt in ruhiger, kinderfreundlicher Lage, welche überwiegend von Anwohnern frequentiert wird. Der nächste Spielplatz ist nur etwa 170 m entfernt. Ebenso befinden sich mehrere Kindergärten und eine Grundschule in fußläufiger Umgebung. Dazu Supermärkte, Bäcker, Gastronomie, Ärzte und Freizeitangebote. Das Gymnasium am Schloß ist mit dem Fahrrad zügig erreichbar.

Schloß Neuhaus ist ein direkter Ortsteil von Paderborn. Paderborn, mit seinen mehr als 150.000 Einwohnern, ist eine der wenigen Städte in Deutschland mit wachsender Bevölkerungszahl. Dies liegt nicht zuletzt an der guten Infrastruktur, der Universität mit über 15.000 Studenten, dem gesunden Mittelstand mit unzähligen Arbeitsplätzen und der über 1.200 jährigen Geschichte mit vielen historischen Kulturdenkmälern.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die A33, den ICE-Bahnhof und den Flughafen Paderborn/ Lippstadt garantiert eine hohe Flexibilität. Der gesamte tägliche Bedarf wird in diversen Einkaufszentren sowie in der Fußgängerzone und im gesamten Stadtzentrum abgedeckt. Das reichhaltige Warenangebot lässt dabei keine Wünsche offen. Außerdem gibt es in Paderborn ausreichend Kindergärten und Schulen. Von der Grundschule bis zum Gymnasium und Berufskolleg findet hier jeder das passende Bildungsangebot.

Mehrere Kliniken sowie zahlreiche niedergelassene Ärzte sorgen für eine sehr gute medizinische Versorgung.

???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 20.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 427.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Zusätzlicher Wohnraum könnte zudem in der hohen Dachspitze geschaffen werden.

Ebenso könnte eine schöne Terrasse angelegt werden, mit Blick in den großen Garten.  
(Dieser hat eine Tiefe von über 30 m!)

Das Haus ist unterkellert. Im Garten befindet sich ein alter Taubenschlag, welcher zusätzlichen Stauraum bietet. Zudem gibt es eine Garage neben dem Haus. Ein weiterer Pkw-Stellplatz könnte geschaffen werden.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und Besichtigung.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend

und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25040034 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

E-Mail: paderborn@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)