

# Exposé

## Villa in Paderborn

**Moderne Stadtvilla mit 2 Maisonettewohnungen + Büro |  
314 m<sup>2</sup> | 8 Stellplätze | Paderborn Kernstadt**



Objekt-Nr. OM-453747

**Villa**

Verkauf: **990.000 €**

Ansprechpartner:  
Dencel Pascal Werner

33100 Paderborn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	2011	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	620,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	11,00	Badezimmer	6
Wohnfläche	314,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Nutzfläche	314,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne Wohn- und Geschäftshaus in Paderborn vereint hochwertiges Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach. Die Immobilie eignet sich ideal für Selbstständige, Unternehmer oder Familien, die großzügig wohnen und gleichzeitig Arbeiten und Leben miteinander verbinden möchten und Kapitalanleger, die von mehreren Einheiten profitieren wollen.

Das im Jahr 2011 errichtete Gebäude befindet sich in einem sehr gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand und überzeugt durch eine klare Architektur sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Auf insgesamt ca. 315 m<sup>2</sup> Fläche verteilen sich zwei großzügige Maisonettewohnungen sowie eine separate Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.

Die beiden Wohneinheiten erstrecken sich jeweils über zwei Etagen und bieten helle, offene Wohnbereiche mit großen Fensterflächen, moderne Bäder und eine gehobene Ausstattung. Die Raumstruktur ermöglicht sowohl komfortables Familienwohnen als auch eine attraktive Vermietung.

Die Gewerbeeinheit im Erdgeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Büro, Praxis oder Atelier. Alternativ besteht die Möglichkeit, die Fläche individuell anzupassen oder ebenfalls als Wohnfläche zu nutzen.

Das Grundstück umfasst ca. 620 m<sup>2</sup> und bietet mit bis zu 8 Stellplätzen sowie einem elektrischen Tor zusätzlichen Komfort. Ergänzt wird das Angebot durch zwei Balkone und Terrassenbereiche.

Aufgrund der Qualität und Lage der Immobilie richtet sich dieses Angebot an Käufer mit ernsthaftem und entsprechend realistischem Kaufinteresse.

Vereinbaren Sie jetzt eine Besichtigung und überzeugen Sie sich bei echtem Kaufinteresse selbst vor Ort von diesem besonderen Angebot.

Es sind keine Angebote von Maklern erwünscht.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine gepflegte, gehobene Ausstattung und einen sehr guten Gesamtzustand. Zur Ausstattung gehören unter anderem eine moderne Einbauküche, helle Wohnbereiche, mehrere Bäder, Balkone und Terrassenbereiche sowie bis zu 8 Außenstellplätze mit elektrischem Tor.

Beide Einbauküchen können auf Wunsch übernommen werden. Die zweite Wohnung wurde bislang überwiegend für Familienbesuche genutzt und war nicht dauerhaft bewohnt. Entsprechend ist sie nur sporadisch eingerichtet und bietet neuen Eigentümern flexible Gestaltungsmöglichkeiten.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.

Der Angebotspreis orientiert sich am aktuellen Marktwert sowie dem sehr gepflegten Zustand, der Energieeffizienz und den vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie. Entsprechend richtet sich dieses Angebot an Käufer mit ernsthaftem und realistischem Kaufinteresse.

Besichtigungstermine sind nach Vereinbarung möglich. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in einer gefragten Lage der Paderborner Kernstadt mit sehr guter Anbindung und gewachsener Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Nähe zum Stadtzentrum sowie die gute Anbindung an die B64 und die A33 sorgen für kurze Wege sowohl innerhalb Paderborns als auch in die umliegenden Regionen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut erreichbar.

Das Umfeld ist geprägt von einer ruhigen und gepflegten Wohnbebauung. Die Kombination aus zentraler Lage und angenehmer Wohnatmosphäre macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für gewerbliche Nutzung besonders attraktiv.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	46,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Galerie



Elektrisches Rolltor

# Exposé - Galerie

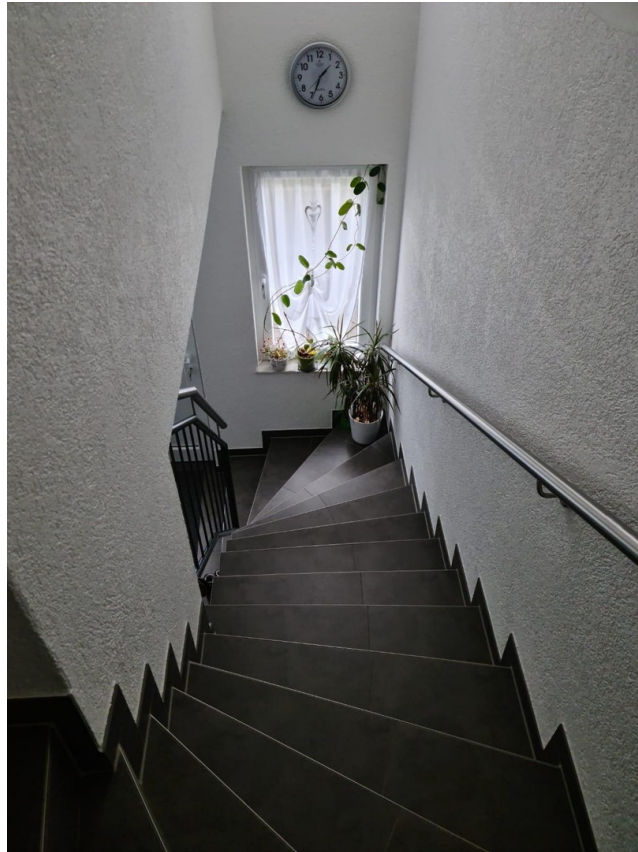


Terrasse 1 auf der Rückseite



Küche Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Treppe zum 1. OG



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Garten Hausrückseite



Gartenlaube

# Exposé - Galerie



Terrasse 1 auf der Rückseite



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Seiteneingang



2. Terasse an der Seite

# Exposé - Galerie



Parkplatz



Küche Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Küche Wohnung 1



Küche Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Küche 1. Wohnung



Küche Wohnung 2

# Exposé - Galerie



Küche Wohnung 2



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Wohnung 1



Gästebad Wohnung 1

# Exposé - Galerie



Vollbad 2. OG



Vollbad 2.OG

# Exposé - Galerie



Treppe zum 2. OG



Treppenhaus zum 1. OG

# Exposé - Galerie



HWR



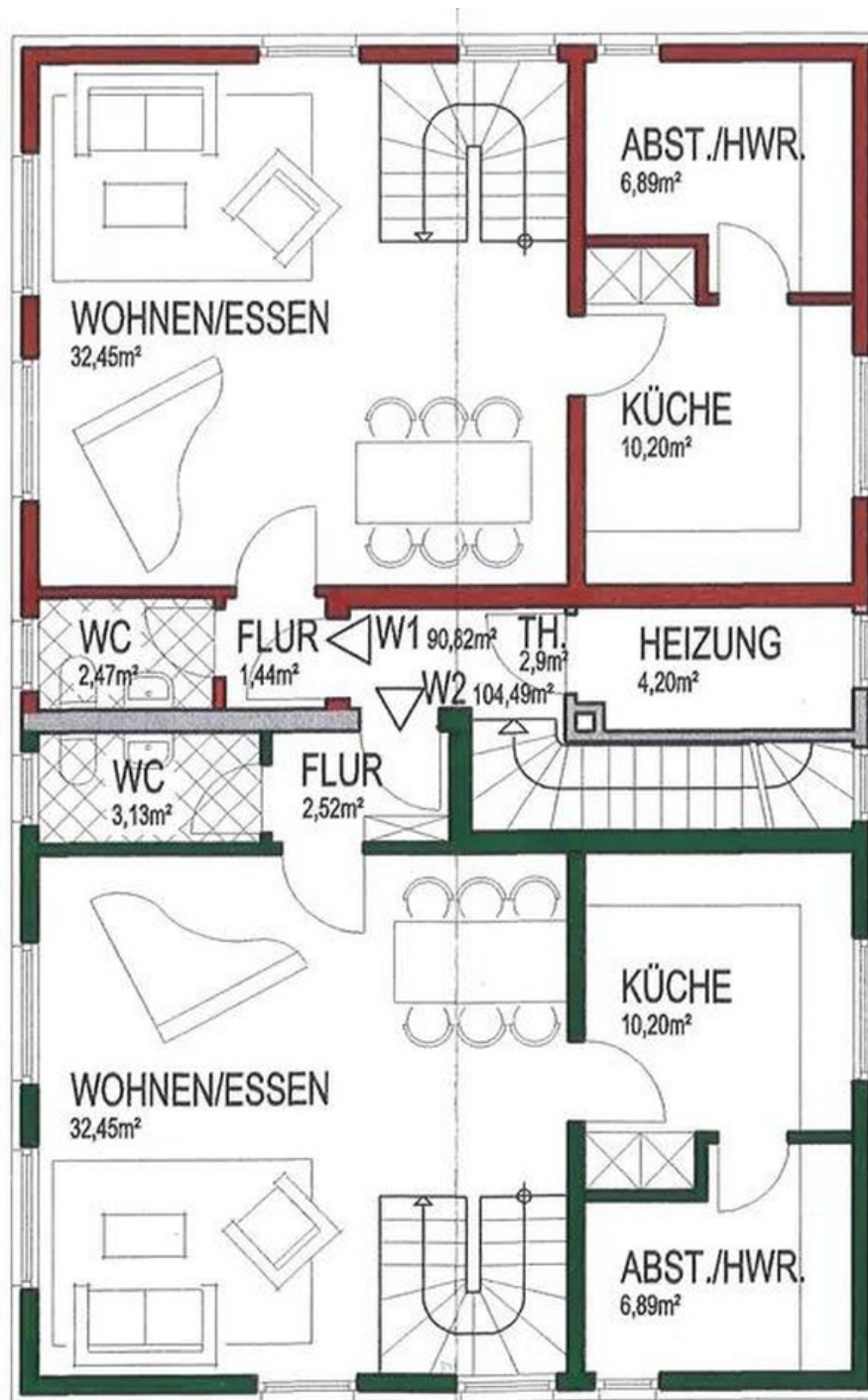
Hausansicht

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2. OG

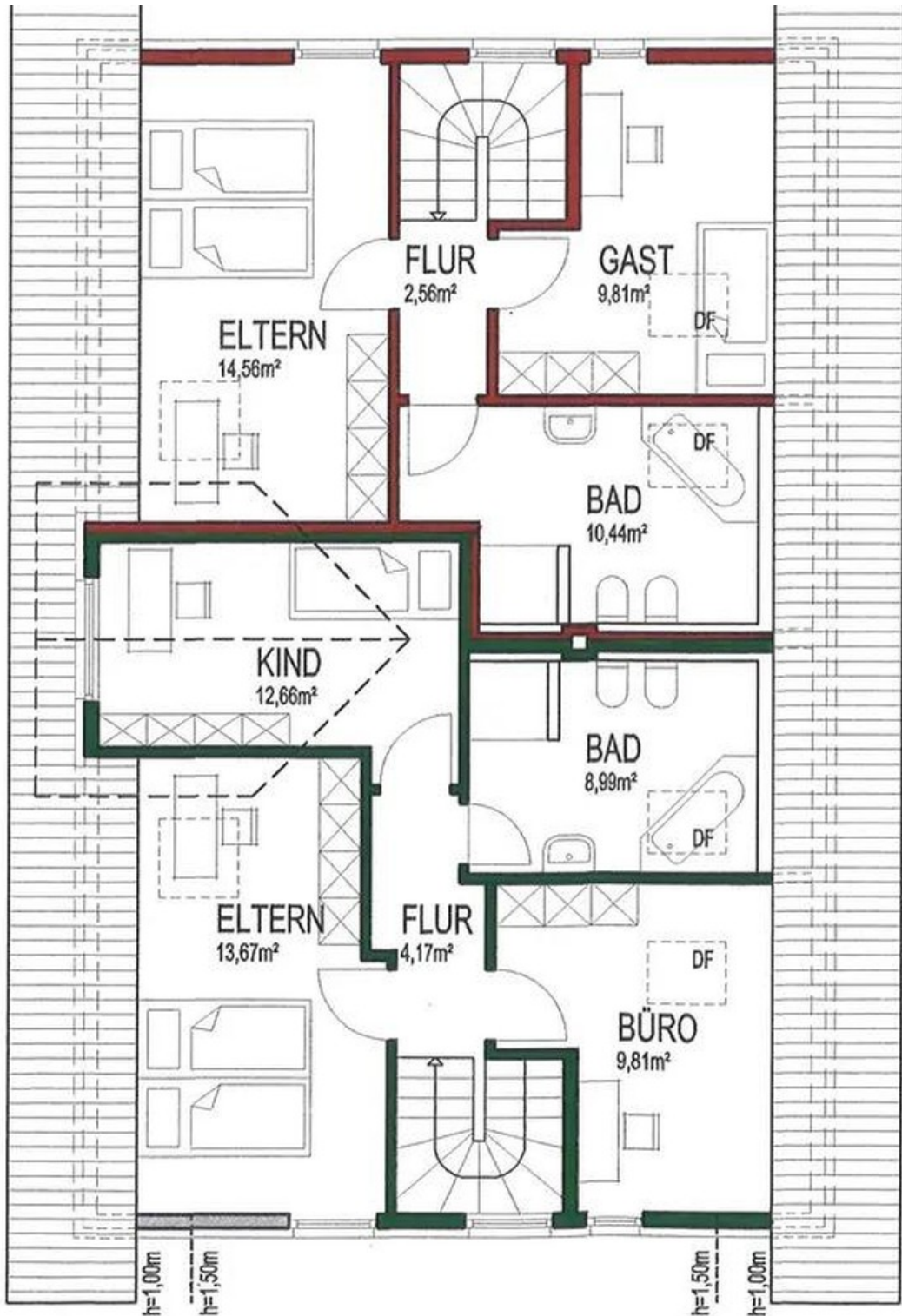
# Exposé - Grundrisse



## 1. OBERGESCHOSS

Grundriss 1. OG

# Exposé - Grundrisse



## DACHGESCHOSS

Grundriss EG