

# Exposé

## Einfamilienhaus in Paderborn

### Gepflegtes Architektenhaus in ruhiger zentraler Wohnlage



Objekt-Nr. OM-459092

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **710.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Auge

33100 Paderborn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	990,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	202,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	296,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das architektonisch gelungene Haus aus Erstbesitz ist nach Süden ausgerichtet mit großem eingewachsenen Garten und Terrasse. Die auf drei Etagen verteilten Flächen mit 7 Zimmern bieten einer Familie vielfältige Möglichkeiten zum Wohnen und Arbeiten. Ein Highlight ist der große Wohn-/Essbereich mit Galerie und bodentiefen Fenstern/Türen.

Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Eingangsbereich, Küche, Bad, WC sowie 2 weitere Zimmer. Das Objekt ist fast vollständig unterkellert mit viel Tageslicht in fast allen Räumen und Fußbodenheizung. Die Zimmer im Dachgeschoss wurden in diesem Jahr neu ausgebaut. Die ca. 40 qm große Doppelgarage mit Sektionaltor hat einen direkten Zugang zum Haus. Die großzügige Zufahrt bietet weitere Stellmöglichkeiten.

## Ausstattung

Das Einfamilienhaus ist sehr solide gebaut und befindet sich in gepflegtem Zustand. In den letzten Wochen wurden alle Räume bezugsfertig renoviert. Darüber hinaus wurden umfangreiche Arbeiten zur Energieoption des Gebäudes durchgeführt: Austausch der Fensterscheiben und Rolläden, Installation einer Photovoltaikanlage.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Haus befindet sich in einer Sackgasse/Spielstraße in absolut ruhiger und gehobener Wohnlage in Paderborn Kernstadt und am Rande eines Naturschutzgebietes. Der schön angelegte, eingewachsene Garten ist in gepflegtem Zustand. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Ärzte und Apotheke sowie Schulen sind fußläufig erreichbar. Zur Innenstadt Paderborn sind es 3 km - wenige Minuten mit dem Auto oder zu Fuß über einen begrünten Fußweg.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht Süd-Ost

# Exposé - Galerie



Hausansicht Ost-Seite



Terrasse mit Markise

# Exposé - Galerie



Haus von der Spielstraße



Garagentor

# Exposé - Galerie



Garten an der Spielstraße



Garten von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Terrassenblick nach Osten



Garten im November

# Exposé - Galerie



Garten im Sommer



Hausrückseite

# Exposé - Galerie



Großzügiger Eingangsbereich



Esszimmer im EG

# Exposé - Galerie



Blick Esszimmer - Terrasse



Blick vom WZ auf Empore

# Exposé - Galerie



Empore



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Duschbad mit WC



Bad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Ausgebautes DG mit Vinylboden



KG gefliest, Fußbodenheizung

# Exposé - Galerie

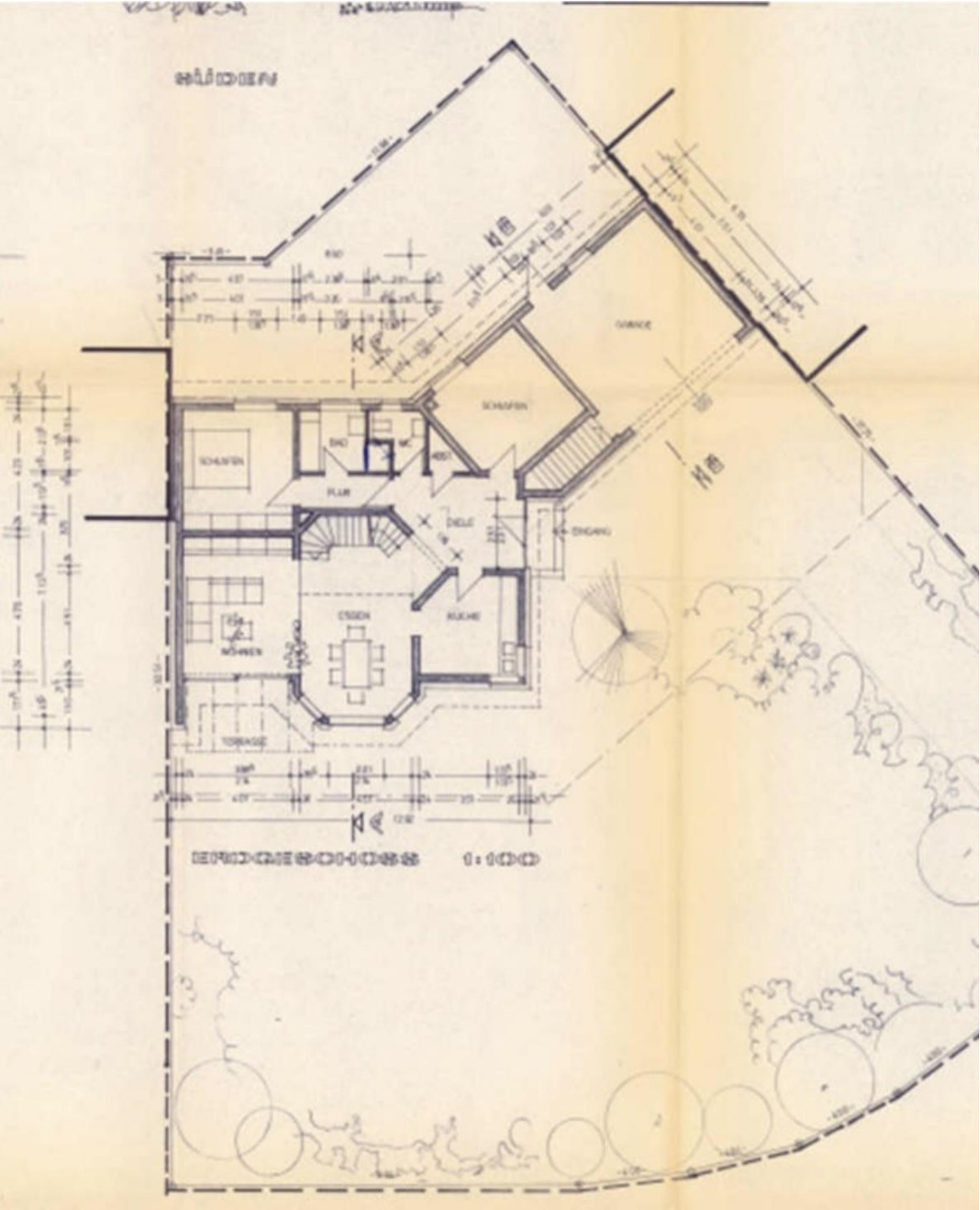


Großer Wohnraum im Keller



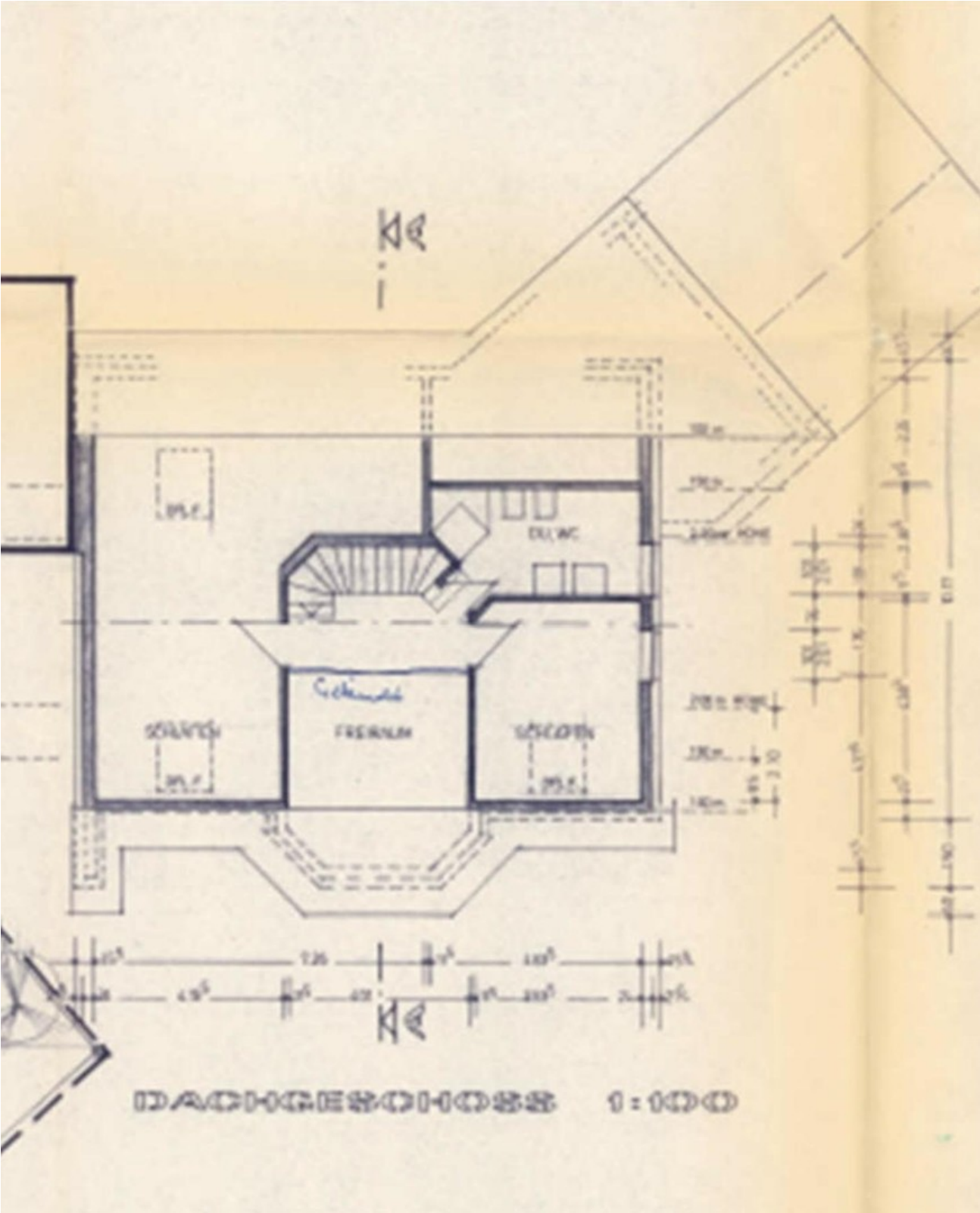
Waschküche mit Tageslicht

# Exposé - Grundrisse



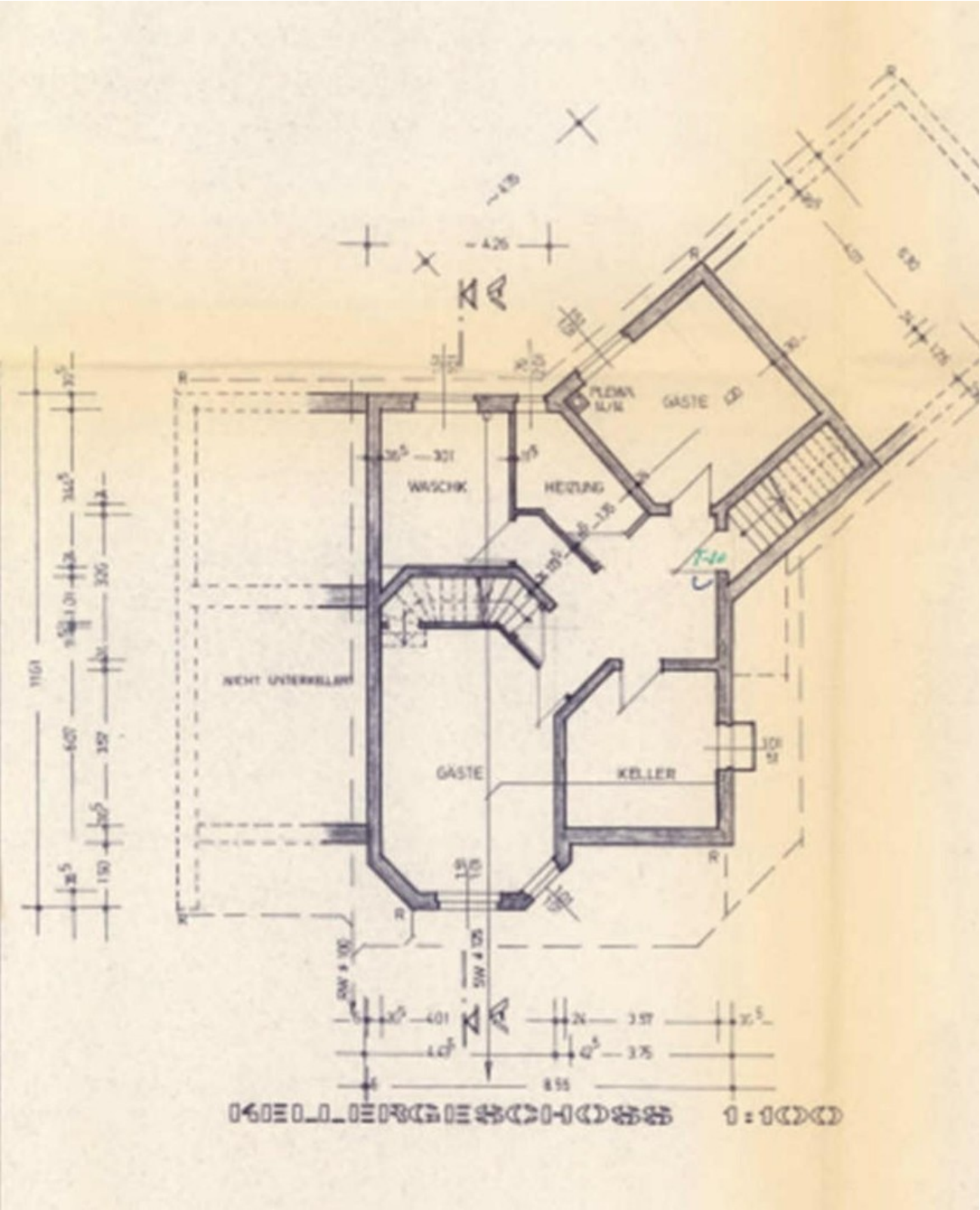
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss