

EXPOSÉ

Ihr hochwertiger Familientraum im Herzen von Paderborn-Elsen!



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 33106 Paderborn
Baujahr: 1997
Zimmerzahl: 7
Wohnfläche (ca.): 221 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.078 m²
Anzahl Etagen: 2
Terrasse: ja
Bauweise: Massiv

Kaufpreis
€ 795.000,-

Dieckmann Immobilien GmbH

Rathausstraße 19 - 58239 Schwerte - Tel.: +49 (0) 23 04 - 23 96 110
immo@dieckmann-immobilien.de - www.dieckmann-immobilien.de

> Einfamilienhaus
> Paderborn
> 7 Zimmer

> 221 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 2542



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	33106 Paderborn
Baujahr	1997
Zimmerzahl	7
Wohnfläche (ca.)	221 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.078 m ²
Kaufpreis	795.000,- €
Anzahl Etagen	2
Terrasse	ja
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieverbrauchskennwert	78,37 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2036-03-04
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Badezimmer	2
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Provision für Käufer	3,57% inkl. MwSt.

Objektbeschreibung:

In begehrter Lage von Paderborn-Elsen erwartet Sie ein Immobilienangebot, das durch architektonische Klarheit und ein außergewöhnliches Naturareal besticht. Auf einem beeindruckenden, 1.078 m² großen Parkgrundstück vereint dieses 1997 errichtete Architektenhaus repräsentative Großzügigkeit mit absoluter Privatsphäre. Das Herzstück des Hauses ist der offene, lichtdurchflutete Wohnbereich, der sich über zwei gewaltige Hebe-Schiebe-Elemente schwellenlos zur Terrasse öffnet und den Blick auf das eigentliche Unikat dieser Immobilie freigibt: einen rund 100 m² großen Natur-Schwimmteich, der den Garten in ein privates Luxus-Refugium verwandelt.

Das Obergeschoss bietet mit vier variabel nutzbaren Zimmern und zwei hochwertigen Bädern Raum für anspruchsvolles Wohnen oder diskretes Arbeiten im Homeoffice. Neben der ästhetischen Qualität überzeugt das Objekt durch eine solide Bauweise und eine wertbeständige technische Ausstattung, die unter anderem eine Gasheizung aus 2010 sowie eine großflächige Solarthermieanlage umfasst. Ein besonderer strategischer Vorteil ist das bauliche Potenzial des Grundstücks: Eine bereits vorhandene Zuwegung ermöglicht perspektivisch die Errichtung eines weiteren Gebäudes im hinteren Gartenbereich, was ideale Voraussetzungen für Mehrgenerationenwohnen oder eine zusätzliche Wertsteigerung schafft. Eine extralange Doppelgarage und drei weitere Stellplätze vervollständigen dieses exklusive Ensemble in einer gewachsenen, ruhigen Nachbarschaft.

Um einen umfassenden Eindruck dieser Immobilie und ihrer zahlreichen Details zu erhalten, laden wir Sie ein, uns eine Anfrage zu senden. Gerne lassen wir Ihnen das ausführliche Exposé zukommen und vereinbaren mit Ihnen einen individuellen Besichtigungstermin vor Ort.

Ausstattung:

Eckdaten & Kennzahlen

Objektart: Freistehendes Architektenhaus (Einfamilienhaus)

Baujahr: 1997 (Massivbauweise, vollverklindert)

Wohnfläche: ca. 221 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.078 m²

Zimmer: 5 Zimmer (inkl. 4 Schlaf-/Arbeitszimmer im OG)

Architektur & Innenraum

Repräsentatives Entree: Großzügige, offene Diele im Eingangsbereich.

Wohnkomfort: Offener Wohn- und Essbereich als Herzstück des Hauses.

Lichtkonzept: Zwei beeindruckende, 3,50 m breite Hebe-Schiebetüren zum Garten.

Küche: Separate Küche inklusive hochwertiger Einbauküche.

Sanitär: Zwei großzügige Tageslichtbäder im OG (mit Dusche & Wanne) sowie ein Gäste-WC im EG.

Privatsphäre: Elternbereich mit separater Ankleide.

Technische Highlights & Ausstattung

Energie: Gasheizung (erneuert 2010) unterstützt durch eine 20,72 m² Solarthermieanlage.

Wärmeverteilung: Fußbodenheizung im gesamten Erdgeschoss sowie in

- > Einfamilienhaus
- > Paderborn
- > 7 Zimmer

- > 221 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2542



den Badezimmern.

Kamin: Hochwertiger Kachelofen im Wohnbereich für behagliche Wärme.

Fenster: Hochwertige Aluminiumrahmen, zweifach verglast.

Beschattung: Elektrische Rollläden (teils mit modernem Solarantrieb).

Dämmung: Hochwertiger Wandaufbau (Stein/Wolle/Luft/Klinker), gedämmtes Dach (18 cm) und Perimeterdämmung der Bodenplatte.

Außenanlagen & Extras

Natur-Schwimmteich: Ca. 100 m² Wasserfläche - ein ökologisches und optisches Unikat.

Terrassenlandschaft: Ca. 60 m² große, teilweise überdachte Terrasse mit Blick ins Grüne.

Zusätzliches Baurecht: Nach ersten Gesprächen mit dem Bauamt besteht die Option auf ein zweites Gebäude (z. B. Bungalow) im hinteren Bereich.

Erschließung: Die notwendige Zuwegung für das hintere Grundstück ist bereits vorhanden.

Stellplätze: Extra lange Doppelgarage (Fahrzeuge hintereinander) sowie 3 Außenstellplätze.

Lagebeschreibung:

Elsen zählt zu den bevorzugten Wohnlagen in Paderborn und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur sowie eine hohe Lebensqualität.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar:

- > Einkaufsmöglichkeiten
- > Ärzte und Apotheken
- > Kindergärten und Schulen
- > Restaurants und Cafés
- > Sport- und Freizeitmöglichkeiten

Die Innenstadt von Paderborn ist in kurzer Zeit erreichbar. Auch die Anbindung an die Autobahnen A33 und A44 ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Bielefeld, Dortmund und Kassel.

Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer ruhigen Nachbarschaft - ideal für Familien.

Sonstiges:

Dieses Exposé basiert auf den Angaben und Unterlagen des Eigentümers. Da wir die Objektinformationen nicht selbst ermitteln,

übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Flächenangaben, Grundrisse, Visualisierungen und Darstellungen dienen lediglich der Orientierung und sind nicht maßstabsgetreu. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.

Das Exposé ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer ausdrücklichen Zustimmung. Erfolgt durch eine Weitergabe ein Vertragsabschluss, bleibt unser Provisionsanspruch unberührt. Alle Gespräche und Verhandlungen sind über unser Büro zu führen; bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe des Provisionsanspruchs vor.

Die Angaben zum Energieausweis werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben gemacht. Weitere Details ergeben sich aus dem jeweiligen Energieausweis des Objekts. Informationen zur Verarbeitung personenbezogener Daten finden Sie in unserer Datenschutzerklärung.

Geldwäschehinweis:

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Dieckmann Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) verpflichtet, bei Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, die relevanten Daten Ihres Personalausweises zu erfassen (bei natürlichen Personen) oder einen Handelsregisterauszug vorzulegen (bei juristischen Personen), aus dem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Die Unterlagen werden nach den gesetzlichen Vorgaben fünf Jahre aufbewahrt.

Provisionshinweis:

Mit Ihrer Anfrage und der Inanspruchnahme unserer Dienstleistung kommt ein Maklervertrag mit der Dieckmann Immobilien GmbH zustande. Sofern es aufgrund unserer Tätigkeit zu einem wirksamen Hauptvertrag kommt, hat der Interessent bei Abschluss eines KAUFVERTRAGS 3,57 % inkl. MwSt. Provision/Maklercourtage an die Dieckmann Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

Dieckmann Immobilien GmbH
Rathausstr. 19
58239 Schwerte
www.dieckmann-immobilien.de

Objektbilder:

- > Einfamilienhaus
- > Paderborn
- > 7 Zimmer

- > 221 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2542



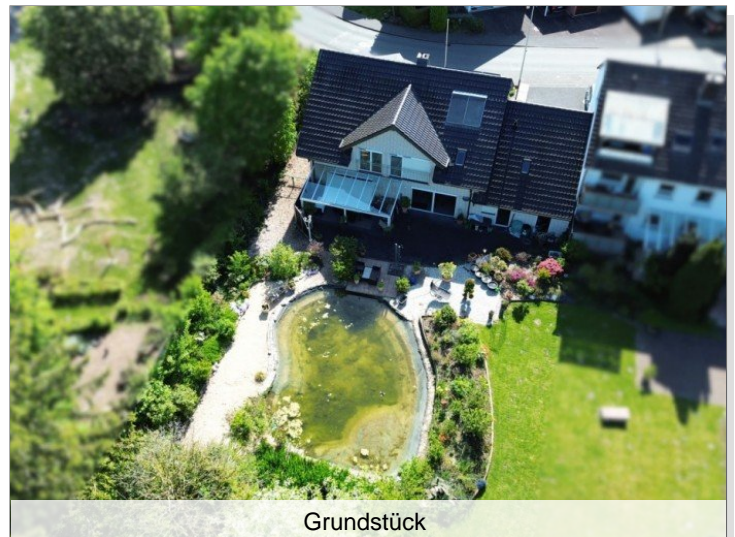
Hausansicht 1



Drohnenfoto 2



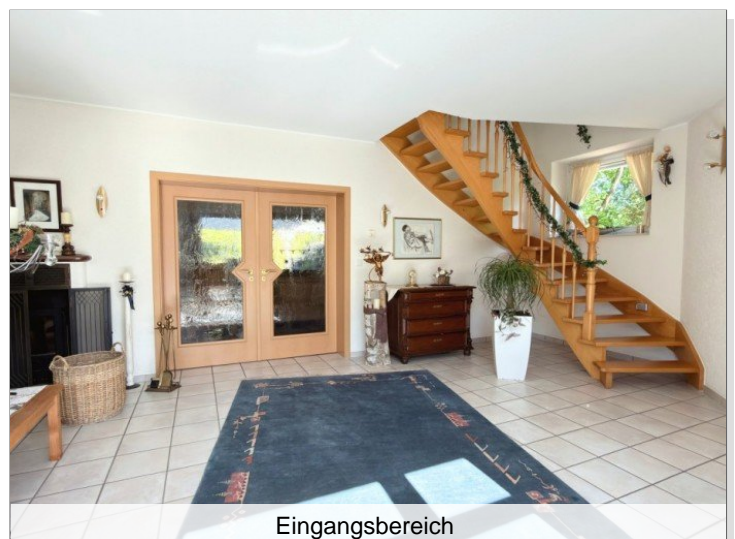
Hausansicht 2



Grundstück



Drohnenfoto 1



Eingangsbereich

- > Einfamilienhaus
- > Paderborn
- > 7 Zimmer

- > 221 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2542



Küche



Wohnbereich 2



Gäste-WC



Esszimmer 1



Wohnbereich 1



Esszimmer 2

- > Einfamilienhaus
- > Paderborn
- > 7 Zimmer

- > 221 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2542



Flur



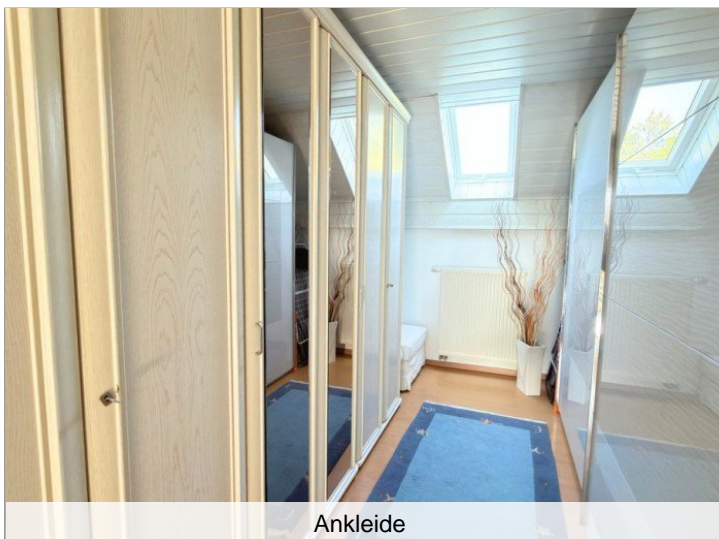
Bad en Suite



Schlafzimmer



Bad en Suite 2



Ankleide



Arbeitszimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Paderborn
- > 7 Zimmer

- > 221 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2542



Kinderzimmer



Terrasse 1



Gästezimmer



Terrasse 2



Badezimmer



Terrasse 3

- > Einfamilienhaus
- > Paderborn
- > 7 Zimmer

- > 221 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 2542



Gartenteich



Wohnlage 2



Garage



Wohnlage 1

