



# Charmantes Zweifamilienhaus

mit Schwimmteich und Gartenidylle

Hedwigstraße 39, 33098 Paderborn

---

Wohnfläche ca.:	243 m <sup>2</sup>	Grundstück ca.:	554 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	105 m <sup>2</sup>	Baujahr:	1956/1980
Kaufpreis:	759.000 €	Maklerhonorar:	3,57 % inkl. MwSt.

---

## Eckdaten

Grundstück ca.:	554 m <sup>2</sup>	Fläche EG ca.:	90 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1956	Fläche Wohnung ca.:	157 m <sup>2</sup>
Anbau/Umbau:	1980	Gesamtwohnfläche:	243 m <sup>2</sup>
Umfassende Sanierung:	2012	Nutzfläche ca.:	105 m <sup>2</sup>
Zimmer insgesamt:	7	Stellplätze:	4
Baujahr Heizung:	2023	Art Heizung:	Gas
Garage:	ja	Einbauküche:	ja
Verfügbar:	kurzfristig	Keller:	ja
Kaufpreis:	759.000 €	Maklerhonorar:	3,57 % inkl. MwSt.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der alten Südstadt von Paderborn – einer der beliebtesten und zugleich ruhigsten Wohnlagen der Stadt. Hier verbinden sich gewachsene Nachbarschaften mit urbaner Nähe: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs liegen in fußläufiger Entfernung. Die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Bundesstraßen B1 und B64 sowie die Autobahn A33, die eine schnelle Anbindung an das Umland gewährleisten.



Quelle: google



# Beschreibung

Hier präsentiert sich ein charmantes Zweifamilienhaus, das klassische Architektur mit modernem Wohnkomfort vereint.

Das im Jahr 1956 errichtete Gebäude wurde 1979/1980 erweitert und 2011/2012 umfassend saniert. Durch fortlaufende Modernisierungen so wie zuletzt in den Jahren 2022 bis 2025 befindet sich die Immobilie heute in einem gepflegten Zustand. Die beiden Wohneinheiten überzeugen unter anderem durch großzügige Grundrisse, hochwertige Einbauküchen und elektrische Jalousien. Die Natursteinfassade sowie stilvolle Details wie ein Holz- und ein Specksteinofen schaffen ein harmonisches und wohnliches Gesamtbild. Beide Etagen verfügen über einen Balkon, das Erdgeschoss zusätzlich über eine Terrasse mit Blick in den Garten. Das Dachgeschoss zeigt sich im ursprünglichen Stil mit Vertäfelung; das dortige Badezimmer bedarf einer Sanierung – eine ideale Gelegenheit, um individuelle Gestaltungswünsche umzusetzen.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet neben einer Garage mit angrenzendem Schuppen insgesamt vier PKW-Stellplätze sowie ein separates Gartenhaus.

Der liebevoll angelegte Garten mit Schwimmteich vermittelt Urlaubsatmosphäre und lädt zum Entspannen ein – ein echtes Highlight dieser besonderen Immobilie.

Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 247 m<sup>2</sup> auf einem 554 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet dieses Zweifamilienhaus ideale Voraussetzungen für Familien oder Mehrgenerationenwohnen in einer der beliebtesten Lagen Paderborns.















Ansprechpartner:  
Engin Kaufmann  
Tel.: 0170 - 946 13 15  
Detmolder Straße 168  
33100 Paderborn  
[e.kaufmann@kran-immo.de](mailto:e.kaufmann@kran-immo.de)