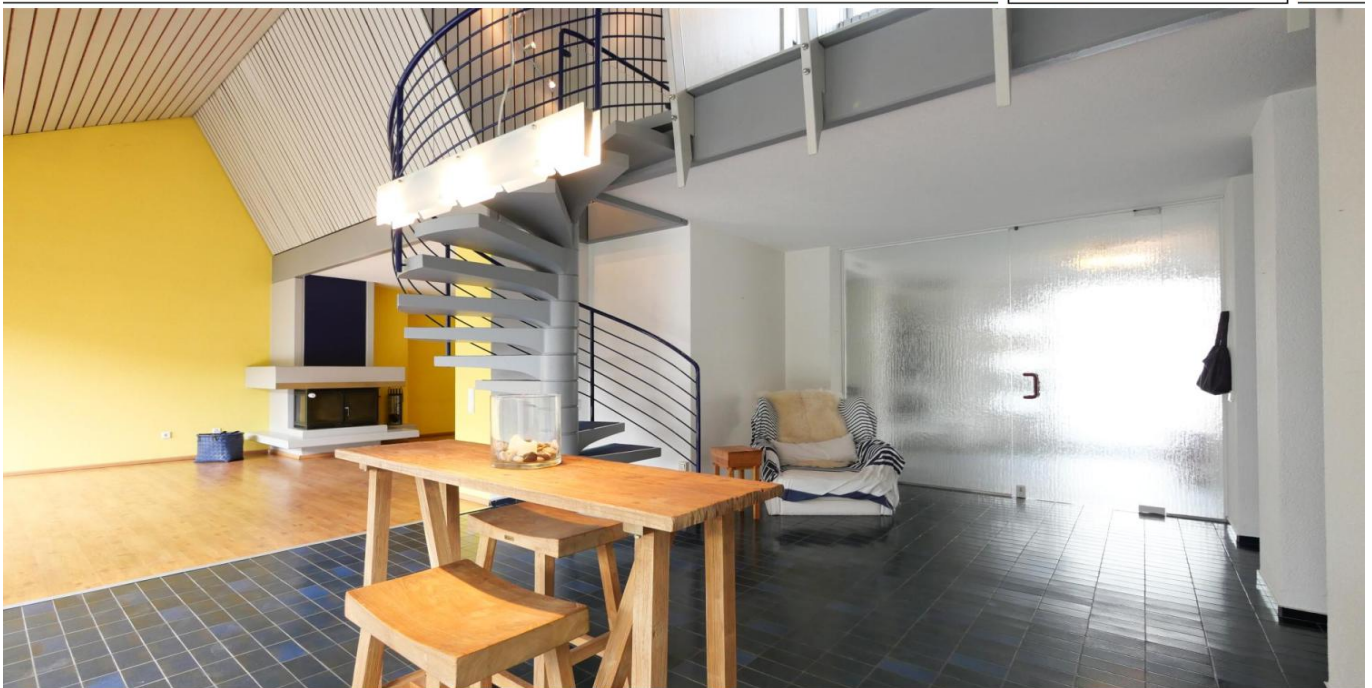


Paderborn

Ruheoase in einzigartiger Citylage

Objektnummer: 24040012



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 649.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 208 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 411 m²

Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Auf einen Blick

Objektnummer	24040012	Kaufpreis	649.000 EUR
Wohnfläche	ca. 208 m ²	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	saniert
Zimmer	7	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 140 m ²
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1976		

Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	128.90 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	24.05.2032	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

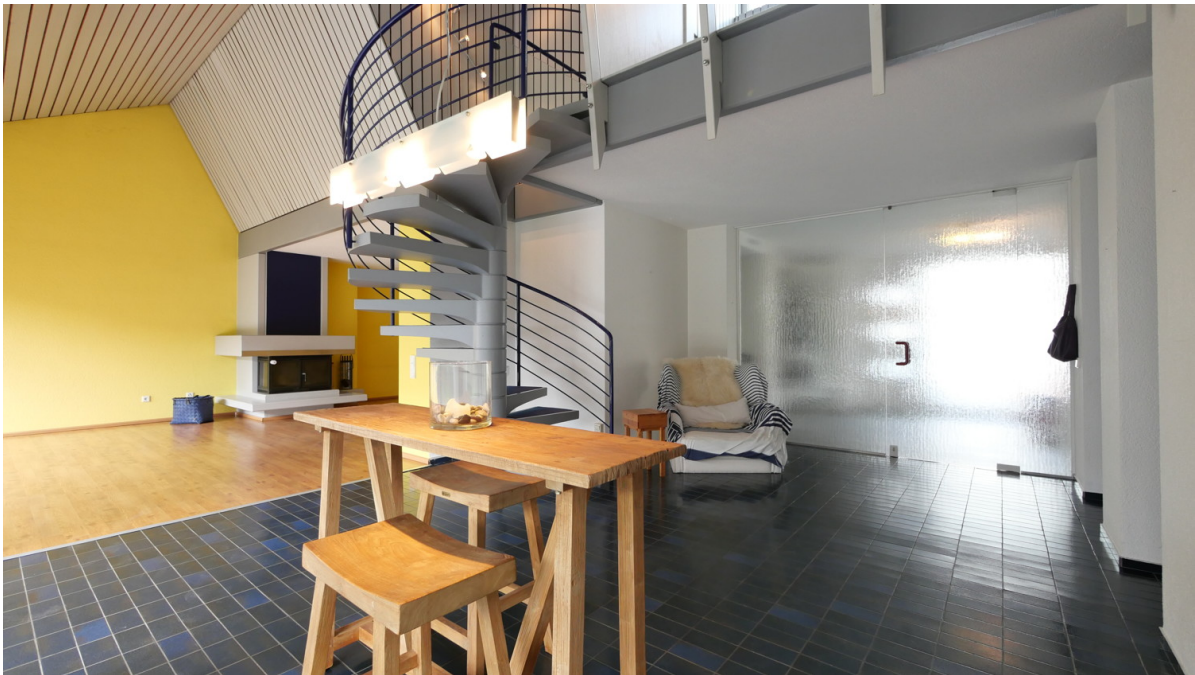
Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



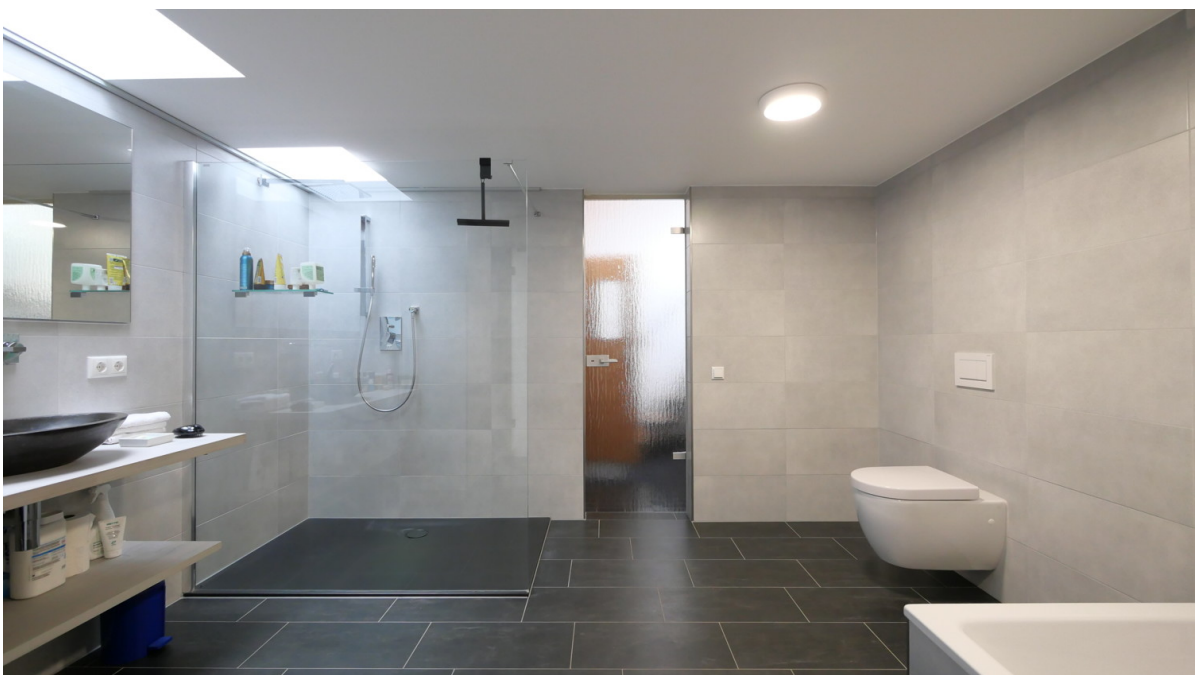
Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Die Immobilie



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

Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Ein erster Eindruck

Dieses architektonisch anspruchsvoll gestaltete Einfamilienhaus mit der Option einer Einliegerwohnung wurde 1976 unter Verwendung hochwertiger Materialien errichtet. Durch die laufenden Modernisierungsmaßnahmen präsentiert sich die Immobilie immer noch in einem bezugsbereiten und sehr gepflegten Zustand. Schon auf den ersten Blick wird klar, dass hier mit sehr viel Liebe zum Detail geplant und gestaltet wurde. Besonders die großen Glasflächen und hohen Räume bieten ein angenehmes Wohngefühl. Dieses exklusive Stadthaus mit außergewöhnlicher Architektur sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten liegt sehr ruhig gelegen in einem Privatweg. In unmittelbarer Nähe finden Sie die Innenstadt Paderborns mit ihren zahlreichen Vorzügen. Der komplett eingefriedete Garten und die große Garage runden dieses seltene Angebot im Außenbereich ab. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten im selben Haus zu verbinden. Das Souterrain verfügt über Tageslicht, einen separaten Zugang und wird aktuell als Praxis genutzt. Auf ca. 90 m² könnte hier nicht nur gearbeitet, sondern auch gewohnt werden.

Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Ausstattung und Details

- außergewöhnliche Architektur
- sehr zentrale Lage
- hochwertige Materialien
- lichtdurchflutete Räume
- überdachte Terrasse
- große Garage
- Praxis/Büro oder separate Wohnung im Untergeschoss möglich (eigener Zugang)
- Sauna
- Dachterrasse
- Fußbodenheizung

Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich im Zentrum von Paderborn. Die Innenstadt mit ihren Geschäften, Restaurants, Kinos befindet sich in unmittelbarer Nähe. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Umgebung präsent. Paderborn, mit seinen ca. 160.000 Einwohnern, ist eine der wenigen Städte in Deutschland mit wachsender Bevölkerungszahl. Dies liegt nicht zuletzt an der guten Infrastruktur, der Universität mit knapp 20.000 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 (5 Gehminuten) 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.

Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.5.2032. Endenergiebedarf beträgt 128.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15 Paderborn
E-Mail: paderborn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com