

Paderborn

# Hochwertig ausgestattetes Zweifamilienhaus beliebter Lage

Objektnummer: 23040036



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 188 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 512 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23040036 - 33104 Paderborn

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

Objektnummer: 23040036 - 33104 Paderborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	23040036	Kaufpreis	675.000 EUR
Wohnfläche	ca. 188 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1968		
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage		

Objektnummer: 23040036 - 33104 Paderborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	133.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.11.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 23040036 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23040036 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



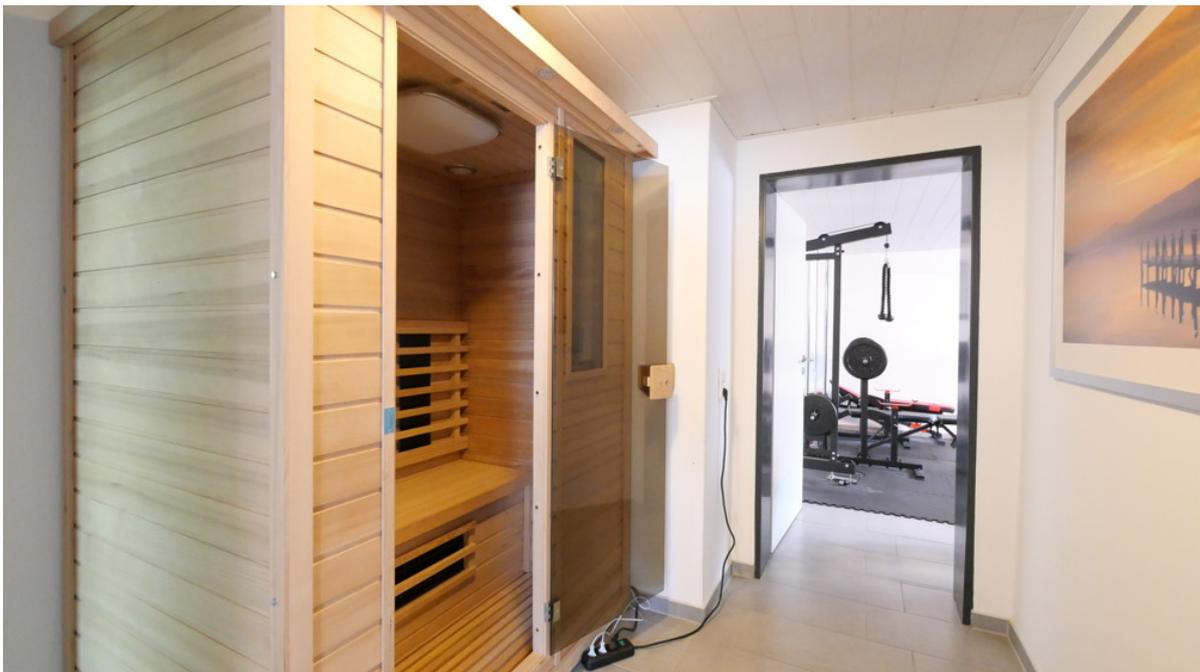
Objektnummer: 23040036 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 23040036 - 33104 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](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 23040036 - 33104 Paderborn

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige als Ein- oder Zweifamilienhaus nutzbare Immobilie befindet sich im beliebten Paderborner Stadtteil Marienloh. Sie wurde im Jahr 1968 erbaut und zwischen 2011 und 2016 umfangreich saniert. Mit ca. 204 Quadratmetern Fläche und insgesamt sieben Zimmern auf zwei Etagen ist es ein ideales Zuhause für Familien und Paare gleichermaßen. Alle Fenster des Hauses haben Außenjalousien und sind über ein Smart Home System zu steuern. Durch die Videoüberwachung und Alarmanlage schafft das Haus ein hohes Maß an Sicherheit und Geborgenheit für die Bewohner. Die hochwertige Küche beeindruckt nicht nur durch ihre Funktionalität, sondern auch durch ihre ästhetische Gestaltung. Zusätzlich verfügt diese Immobilie über eine moderne Wallbox zur Aufladung von Elektrofahrzeugen, wodurch moderne und klimafreundliche Mobilität direkt am Haus möglich wird. Ein Garagenplatz mit elektrischem Tor bietet genügend Schutz für Fahrrad und Auto. Der Balkon und der großzügige Garten mit Sitzmöglichkeiten sind ein Paradies für Naturliebhaber und bieten ausreichend Platz für Kinder zum Toben und für vielfältige Freizeitaktivitäten im Freien. Der Keller mit seinen vier großen Räumen bietet nicht nur genügend Platz für ihre Habseligkeiten, sondern auch für vielfältige Raumkonzepte wie einen Hobbykeller oder einen eigenen Fitnessraum. Die bereits installierte Infrarotsauna rundet diesen schönen und großen Keller ab. Dieses tolle Objekt vereint modernen Komfort und traditionellen Charme und ist zweifellos ein einzigartiges und begehrtes Zuhause für Familien und anspruchsvolle Paare. Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung nicht vor und wird bis zur Besichtigung nachgereicht.

Objektnummer: 23040036 - 33104 Paderborn

## Ausstattung und Details

- Alarmanalge
- Videoüberwachung
- größtenteils Außenjalousien
- Dach und Dämmung in 2016 erneuert
- Netzwerkdosen
- Kaminanschluss EG und OG
- neue Echtholztüren (inkl. neuer Zargen)
- Echtholzfensterbänke
- Wallbox für e-Fahrzeuge
- Garage mit elektrischem Tor
- Außen-und Gartenbeleuchtung
- Deckenspots
- Gartenhaus
- Grundwasserbohrung vorhanden
- Keller rundherum ausgeschachtet, abgedichtet und gedämmt
- Sockel verklindert
- Möglichkeit für zwei separate Wohneinheiten
- Keller komplett beheizbar
- separater Zugang zum Garten
- Küchenanschlüsse im OG vorhanden
- neuwertiges Laminat (OG) und Echtholzparkett (EG)
- großer Balkon
- Garten komplett eingezäunt (Hundesicher)

Objektnummer: 23040036 - 33104 Paderborn

## Alles zum Standort

Marienloh ist ein nordöstlicher Stadtbezirk von Paderborn und bildet die goldene Mitte zwischen der Paderborner Kernstadt und dem Kurort Bad Lippspringe. Hier wohnen Sie ruhig und haben es dennoch nicht weit in die Stadt. Kleine Geschäfte finden Sie direkt vor Ort und alle weiteren Dinge des täglichen Bedarfs erreichen Sie in nur 3.5 Kilometern Entfernung in Bad Lippspringe. In unmittelbarer Nähe gibt es eine Grundschule und zwei Kindergärten. Rund um Marienloh finden Sie schöne Wanderwege, wie zum Beispiel den Lipperundweg, der Sie durch den Auenbereich der Lippe vorbei an zahlreichen Pferdekoppeln, durch den Wald und über einen schönen Sandweg durch die Natur führt. Ebenfalls gibt es einen eigenen Sportverein, bei dem Kinder sowie Erwachsene sich in verschiedenen Sportarten ausleben können. Paderborn erreichen Sie in ca. 10-15 Minuten mit dem Auto und auch an das Nahverkehrsnetz ist Marienloh gut angeschlossen.

Objektnummer: 23040036 - 33104 Paderborn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 133.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 23040036 - 33104 Paderborn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15 Paderborn  
E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)