Paderborn

Hochwertiges Einfamilienhaus in sehr beliebter Lage

Property ID: 23040025

PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 184 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 601 m^2

Property ID: 23040025 - 33102 Paderborn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23040025 - 33102 Paderborn

At a glance

Property ID	23040025
Living Space	ca. 184 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1994
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	849.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23040025 - 33102 Paderborn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	GAS
Energy certificate valid until	09.04.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	138.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	E

Property ID: 23040025 - 33102 Paderborn

The property

Property ID: 23040025 - 33102 Paderborn

The property

Property ID: 23040025 - 33102 Paderborn

The property

Property ID: 23040025 - 33102 Paderborn

The property

Property ID: 23040025 - 33102 Paderborn

The property

Property ID: 23040025 - 33102 Paderborn

The property

Property ID: 23040025 - 33102 Paderborn

A first impression

Dieses Haus vereint modernen Komfort mit gemu?tlichem Wohnen und bietet Ihnen ein behagliches Zuhause. Mit einer großzu?gigen Wohnfläche von ca. 184 Quadratmeter bietet es ausreichend Platz fu?r Ihre individuellen Bedu?rfnisse. Das Haus zeichnet sich durch ein besonders durchdachtes, funktionales Raumkonzept aus: Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und schafft eine einladende Atmosphäre. Große Fenster erlauben dabei einen Blick auf den gepflegten Garten. Ein Gästezimmer grenzt direkt an das zweite Bad an, ein großzügiger Hauswirtschaftsraum liegt neben der Küche. In der Immobilie finden Sie im Obergeschoss geräumige Schlafzimmer, die Ihnen Ru?ckzugsmöglichkeiten bieten. Die zum Balkon ausgerichteten Hauptschlafzimmer sind besonders komfortabel gestaltet. Das moderne Badezimmer verfu?gt u?ber hochwertige Armaturen und eine stilvolle Badewanne. Die funktionale Ku?che ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum fu?r Ihre Ku?chenutensilien. Der Essbereich ist direkt angrenzend. Der Außenbereich besticht durch einen liebevoll gestalteten Garten, der zum Verweilen einlädt. Hier können Sie die warmen Sommerabende genießen. Eine Garage bietet Ihnen dabei Schutz fu?r Ihr Fahrzeug. Das Haus verfügt zudem über eine Ausbaureserve in dem bereits vollgedämmten Dachgeschoss (Grundfläche ca. 80 Quadratmeter).

Property ID: 23040025 - 33102 Paderborn

Details of amenities

- Gehobene Lage
- Großzügige Raumaufteilung
- Großer Wohn- und Essbereich
- Einbauküche
- voll unterkellert, teilweise beheizt und mit Tageslicht
- Gepflegter, nicht einsehbarer Garten
- Balkon
- Garage und Außenstellplatz
- Gaszentralheizung
- Zugang von der Garage ins Haus
- Ausbaureserve im Spitzboden

Property ID: 23040025 - 33102 Paderborn

All about the location

Paderborn, mit seinen mehr als 150.000 Einwohnern, ist eine der wenigen Städte in Deutschland mit wachsender Bevölkerungszahl. Dies liegt nicht zuletzt an der guten Infrastruktur, der Universität mit über 15.000 Studenten, dem gesunden Mittelstand mit unzähligen Arbeitsplätzten und der über 1.200 jährigen Geschichte mit vielen historischen Kulturdenkmälern. Die hervorragende Verkehrsanbindung über die A33, den ICE-Bahnhof 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. Mehrere Kliniken sowie zahlreiche niedergelassene Ärzte sorgen für eine sehr gute medizinische Versorgung. Das Paderquellgebiet, diverse umliegende Seen, der Teutoburger Wald, die Senne und mehrere bekannte Kurorte sorgen genauso für erholsame Stunden wie das riesige Sport- und Freizeitangebot im Stadtgebiet selbst und in der näheren Umgebung. Die Immobilie liegt weniger als 100 Meter entfernt vom neu ausgebauten Fahrradweg entlang der Pader in einer verkehrsberuhigten Straße ohne Durchgangsverkehr. Der Dom und der Marktplatz sind ca. 900 Meter entfernt und fußläufig in 15 Minuten erreichbar; nur eine einzige Ampel ist zu queren. Zu Recht zählt diese Lage zu den begehrtesten der Stadt.

Property ID: 23040025 - 33102 Paderborn

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 138.70 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. 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.

Property ID: 23040025 - 33102 Paderborn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Lotz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com