

Paderborn

# Hochwertiges Einfamilienhaus in sehr beliebter Lage

*Número de propiedad: 23040025*



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

PRECIO DE COMPRA: 849.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 184 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 601 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23040025 - 33102 Paderborn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23040025 - 33102 Paderborn

## De un vistazo

Número de propiedad	23040025
Superficie habitable	ca. 184 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	849.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23040025 - 33102 Paderborn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	138.70 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	09.04.2034	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23040025 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23040025 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23040025 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23040025 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23040025 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 23040025 - 33102 Paderborn

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 23040025 - 33102 Paderborn

## Una primera impresión

Dieses Haus vereint modernen Komfort mit gemütlichem Wohnen und bietet Ihnen ein behagliches Zuhause. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 184 Quadratmeter bietet es ausreichend Platz für Ihre individuellen Bedürfnisse. 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 Rückzugsmöglichkeiten bieten. Die zum Balkon ausgerichteten Hauptschlafzimmer sind besonders komfortabel gestaltet. Das moderne Badezimmer verfügt über hochwertige Armaturen und eine stilvolle Badewanne. Die funktionale Küche ist mit modernen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum für Ihre Küchenutensilien. 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 für Ihr Fahrzeug. Das Haus verfügt zudem über eine Ausbaureserve in dem bereits vollgedämmten Dachgeschoss (Grundfläche ca. 80 Quadratmeter).

Número de propiedad: 23040025 - 33102 Paderborn

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 23040025 - 33102 Paderborn

## Todo sobre la ubicación

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 Arbeitsplätzen 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.

Número de propiedad: 23040025 - 33102 Paderborn

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 138.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número de propiedad: 23040025 - 33102 Paderborn

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)