

Paderborn / Dahl

# Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Nähe der Universität

Número de propiedad: 23040043



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

PRECIO DE COMPRA: 479.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 174 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 651 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23040043 - 33100 Paderborn / Dahl

- 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: 23040043 - 33100 Paderborn / Dahl

## De un vistazo

Número de propiedad	23040043	Precio de compra	479.000 EUR
Superficie habitable	ca. 174 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2014
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	4	Método de construcción	Sólido
Baños	3	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1980	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 23040043 - 33100 Paderborn / Dahl

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	93.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	06.10.2033	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 23040043 - 33100 Paderborn / Dahl

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Paderborn-Dahl! Dieses freistehende Einfamilienhaus in Massivbauweise, erbaut im Jahr 1980, ist eine wahre Perle und bietet ein breites Spektrum an Wohnmöglichkeiten. Das Haus ist derzeit vom Eigentümer bewohnt und befindet sich in einem hervorragenden Zustand. Das Haus zeichnet sich durch eine intelligente Raumaufteilung aus. Im Erdgeschoss finden Sie einen großzügigen Wohnbereich, der viel Platz für geselliges Beisammensein und Entspannung bietet. Die Küche ist funktional und gut ausgestattet. Im Erdgeschoss wurde das Badezimmer im Jahr 2014 modernisiert und erstrahlt in zeitgemäßem Glanz. Eine besondere Besonderheit dieses Hauses ist die Einliegerwohnung, die sich im Obergeschoss befindet. Diese Wohnung verfügt über einen eigenen Balkon und eine voll ausgestattete Einbauküche, was sie ideal für Gäste oder als separate Wohneinheit für Familienmitglieder macht. Der Keller des Hauses ist komplett gefliest, teilweise mit Tageslichtfenstern ausgestattet und einem eigenen Badezimmer. Hier haben Sie ausreichend Platz für Lagerung oder sogar die Möglichkeit, zusätzliche Wohnfläche zu schaffen. Ein direkter Zugang zum Garten macht den Keller besonders praktisch. Der Garten ist liebevoll angelegt und bietet Platz für Ihre grünen Ambitionen. Ein neues Gartenhaus steht zur Verfügung und eignet sich hervorragend für Gartenpartys und gesellige Treffen im Freien. Neben einer Garage bietet das Anwesen auch zwei Stellplätze, was Ihre Parkmöglichkeiten abrundet. WFA-Fördermittel! Jetzt Chancen prüfen und von zinsgünstigen Darlehen und attraktiven Tilgungsnachlässen in Höhe von 10% des Darlehens profitieren! Die Einspeisevergütung der Photovoltaik ist ein weiteres on top für die monatliche Hauhaltrechnung.

Número de propiedad: 23040043 - 33100 Paderborn / Dahl

## Detalles de los servicios

- Photovoltaikanlage mit hoher Einspeisevergütung bis Mitte 2027
- Bodenbeläge teilweise Parkett
- 2014 Renovierung Badezimmer Erdgeschoss
- 2011 neue Fenster im Obergeschoss
- 2019 Gartenhaus
- Keller komplett gefliest, teilweise mit Tageslichtfenstern
- Bad mit Dusche und WC im Keller
- separates Gäste WC im Erdgeschoss
- zusätzlicher Lagerraum im Spitzboden

**Número de propiedad: 23040043 - 33100 Paderborn / Dahl**

## Todo sobre la ubicación

Das Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und begehrten Wohnlage von Paderborn-Dahl. Die Umgebung ist geprägt von viel Grün und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Infrastruktur ist hervorragend, mit Grundschule und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen in der Nähe. Eine sehr gute Anbindung an die Kernstadt mit dem ÖPNV ist selbstverständlich. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Universität, die in wenigen Minuten mit dem Auto bzw. Bus oder aber mit dem Fahrrad zu erreichen ist. In ebenfalls nur wenigen Autominuten erreichen Sie die B 64 oder die B6 8, die ebenfalls eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen bieten.

Número de propiedad: 23040043 - 33100 Paderborn / Dahl

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 93.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23040043 - 33100 Paderborn / Dahl

## 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)