Paderborn

# Außergewöhnliche Architektur trifft Citylage

***Objektnummer: 24040012***

www.von-poll.com

**KAUFPREIS: 680.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 321 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 |
| Wohnfläche | ca. 321 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 3 |
| Baujahr | 1976 |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 680.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 0 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon |

**Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn**

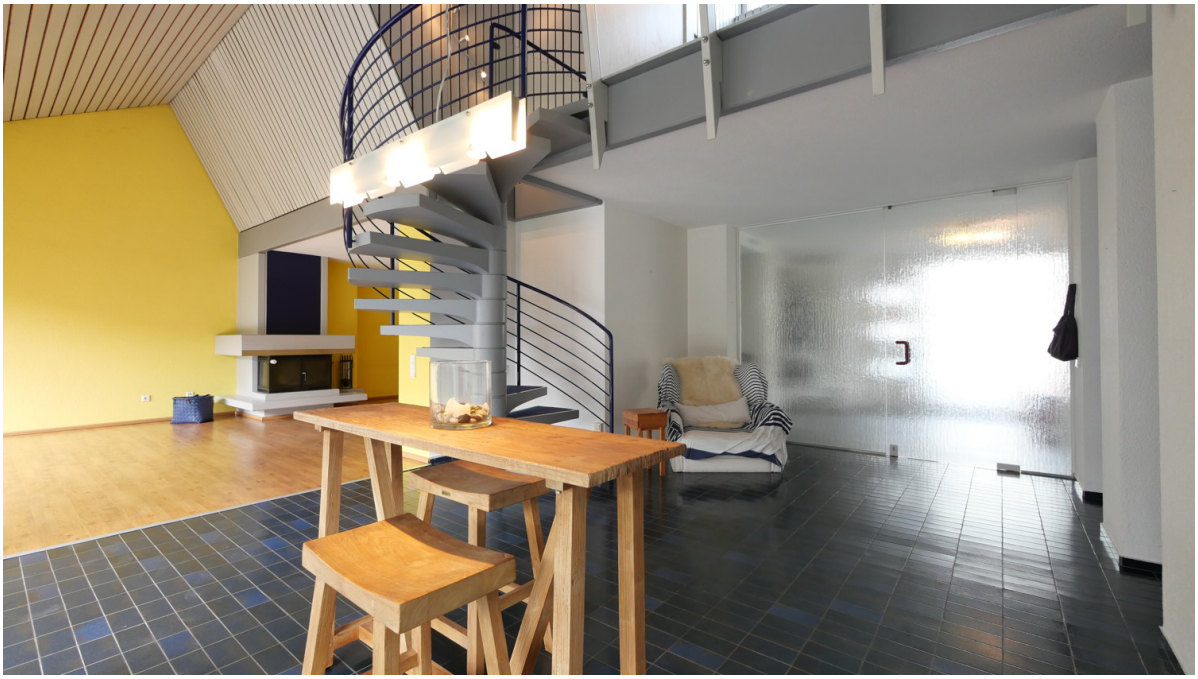
# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS |
| Energieausweis gültig bis | 24.05.2032 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 128.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |

**Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24040012 - 33098 Paderborn**

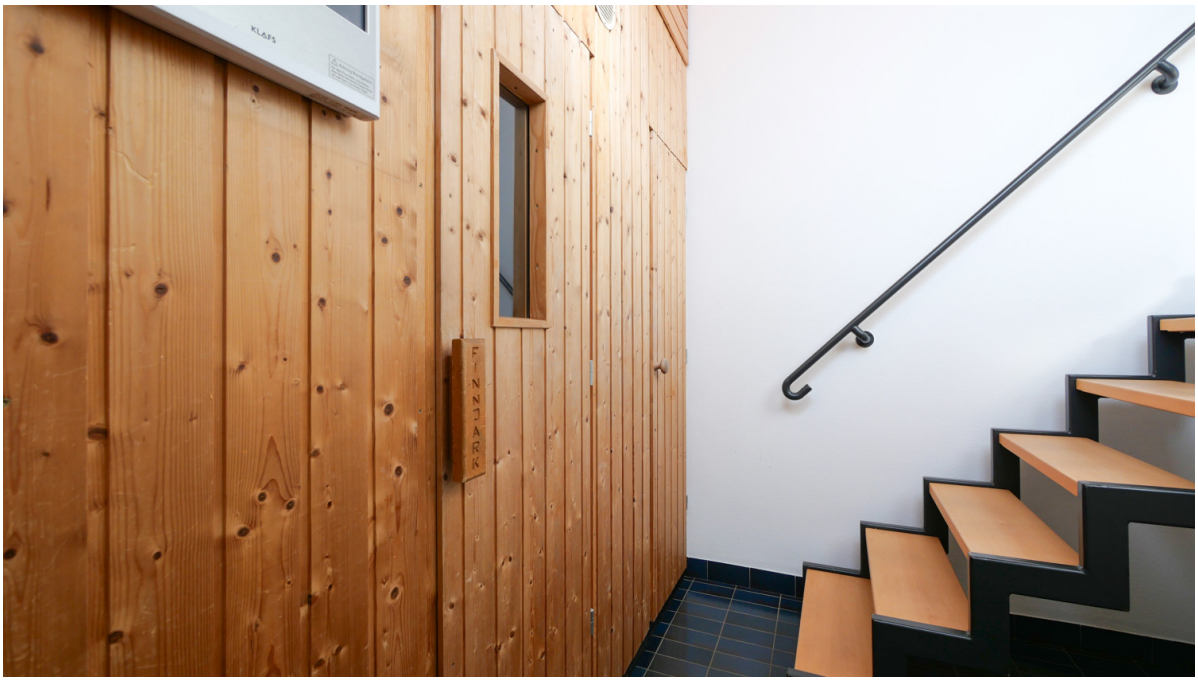
# Die Immobilie

**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

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 wurde zwischen 1976 und 1978 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 hohen Räume bieten ein angenehmes Wohngefühl. Der komplett eingefriedete Garten und die große Garage runden dieses seltene Angebot im Außenbereich ab.

**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. 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 (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