

Paderborn

# Filetstück im Bereich der Fischeiche!

Objektnummer: 25040047



**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 951 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 25040047 - 33102 Paderborn**

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

**Objektnummer: 25040047 - 33102 Paderborn**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>25040047</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 126 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachform</b>	<b>Walmdach</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1970</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>849.000 EUR</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung</b>

**Objektnummer: 25040047 - 33102 Paderborn**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieinformationen</b>	<b>BEDARF</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergiebedarf</b>	<b>158.10 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>12.11.2035</b>	<b>Energie- Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Elektro</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1971</b>

Objektnummer: 25040047 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040047 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040047 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040047 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040047 - 33102 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: 25040047 - 33102 Paderborn**

## Ein erster Eindruck

Im Bereich der Fischteiche befindet sich dieser stilvolle Bungalow, in bester Lage. Das Erdgeschoß bietet ca. 126 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Hierüber hinaus gibt es eine Einliegerwohnung im Untergeschoß, welche nicht Teil der Wohnfläche ist. Zudem steht der Bungalow auf einem sehr großen Grundstück, welches grundsätzlich einen weiteren Bauplatz zur Abtrennung bereit hält.

### Beschreibung der Raumaufteilung:

Über die Haustür betreten Sie die repräsentative Diele, von welcher aus Sie in jedes weitere Zimmer gelangen können. Gleich vorne rechts befindet sich das Gäste-WC. Direkt dahinter die Garderobe, mit angrenzender Küche. Von der Küche wiederum gelangen Sie in den geräumigen Essbereich, welcher sich dann mit dem Wohnzimmer vereint. Vom Wohnzimmer aus können Sie wieder die Diele betreten. Gegenüber der Wohnzimmertür liegt ein kleiner Flur, welcher den Zugang zum Badezimmer und den beiden Schlafräumen gewährleistet. Ebenso gelangen Sie von der Diele aus in den großen Keller, der der gesamten Erdgeschoßfläche entspricht.

Der Keller hält drei Abstellräume für Sie bereit. Zudem ein ca. 35 m<sup>2</sup> großes beheiztes Zimmer, welches z. B. als Hobbyraum genutzt werden kann. Hierzu kommt noch die erwähnte Zweizimmer-Einliegerwohnung\*, welche sowohl vom Kellerflur, als auch von außen über einen separaten Eingang betreten werden kann. (\*rechtlich Nutzfläche)

Auf die große Terrasse wiederum gelangen Sie sowohl vom Garten, als auch vom Erdgeschoß aus. Es gibt hierzu eine Terrassentür im Dielenbereich, sowie eine im Wohnzimmer.

Der imposante Garten ist etwas zweigeteilt. Zum einen gibt es einen Bereich in Süd-/Westausrichtung, welcher der Terrasse zugeneigt ist. Zum anderen gibt es eine gut 300 m<sup>2</sup> große Fläche in Ostausrichtung, mit eigener Grundstückszufahrt. Hier könnten Sie Ihren Camper oder Ihr Sportboot abstellen. Genauso könnte hier aber auch ein aufwendiger Ziergarten, ein Kinderspielplatz oder ein Pool verwirklicht werden.

### Sonstiges:

Diese Immobilie ist äußerst gepflegt und wurde wiederholt renoviert und modernisiert. Hier eine kleine Auflistung der Modernisierungen seit 2001:

**2001: Erneuerung der Einfahrt vor und hinter dem Haus**

**2008: Austausch fast aller Fenster im Erdgeschoß, sowie der Rollläden (elektrisch mit Zeitschaltuhr und z. T. Sonnensensor)**

**2010: Isolierung der Heizkörpernischen im Erdgeschoß, sowie Austausch fast aller dortigen Heizkörper**

**2012: Neues Gartenhaus**

**2014: Neue Gas-Brennwertheizung**

**nach 2014: Erneuerung des Garagentors (elektrisch)**

**2020: Erneuerung der Kelleraußentür**

**Objektnummer: 25040047 - 33102 Paderborn**

## **Ausstattung und Details**

- **moderne Fenster (z. T. Dreifachverglasung)**
- **moderne Gasheizung**
- **Steinboden und schmiedeeisernes Geländer im Dielenbereich**
- **ca. 2,65 m Deckenhöhe im Erdgeschoß**
- **wohnraumähnliche Räume im Kellergeschoß**
- **imposante Terrasse**
- **elektr. Markise**
- **Gartenhäuschen**
- **zweite Zufahrt in den Garten**

**Objektnummer: 25040047 - 33102 Paderborn**

## **Alles zum Standort**

Der Bungalow befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen in Paderborn, zwischen dem Naherholungsgebiet an den Fischteichen und dem Paderborner Schützenplatz. Die Paderborner Innenstadt können Sie von hier aus auch bequem per Fahrrad oder Bus erreichen.

Paderborn, mit seinen fast 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 20.000 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 und Krankenhäuser 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.

**Objektnummer: 25040047 - 33102 Paderborn**

## Weitere Informationen

### Sonstiges:

Diese Immobilie ist äußerst gepflegt und wurde wiederholt renoviert und modernisiert. Hier eine kleine Auflistung der Modernisierungen seit 2001:

**2001:** Erneuerung der Einfahrt vor und hinter dem Haus.

**2008:** Austausch fast aller Fenster im Erdgeschoß, sowie der Rollläden (elektrisch mit Zeitschaltuhr und z. T. Sonnensensor)

**2010:** Isolierung der Heizkörpernischen im Erdgeschoß, sowie Austausch fast aller dortigen Heizkörper

**2012:** Neues Gartenhaus

**2014:** Neue Gas-Brennwertheizung

**nach 2014:** Erneuerung des Garagentors (elektrisch)

**2020:** Erneuerung der Kelleraußentür

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und Besichtigung.

**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: 25040047 - 33102 Paderborn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Thomas Lotz**

---

**Kilianstraße 15, 33098 Paderborn**

**Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0**

**E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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