

**Paderborn**

# Schöne 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Paderborn

**Objektnummer: 26040023**



**KAUFPREIS: 164.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 51,52 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26040023 - 33102 Paderborn**

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

**Objektnummer: 26040023 - 33102 Paderborn**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26040023</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>164.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 51,52 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Zimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Schlafzimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1993</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage</b>		

**Objektnummer: 26040023 - 33102 Paderborn**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Fern</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>121.10 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.10.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Fernwärme</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1993</b>

Objektnummer: 26040023 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26040023 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26040023 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



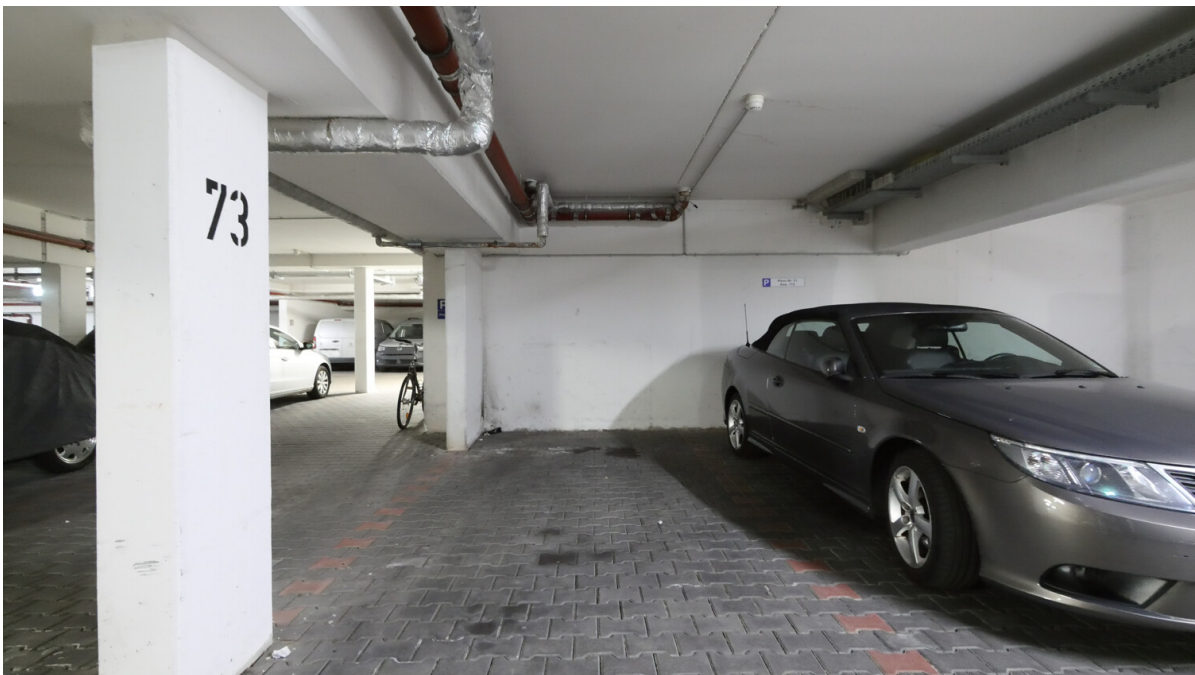
Objektnummer: 26040023 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26040023 - 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: 26040023 - 33102 Paderborn**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines attraktiven Mehrfamilienhauses in zentraler Lage von Paderborn. Die Wohnung ist bequem sowohl über das Treppenhaus als auch über einen Fahrstuhl erreichbar.**

**Der gut geschnittene Grundriss umfasst ein großzügiges Wohn- und Esszimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank eignet. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche und ein Badezimmer. Damit bietet die Wohnung optimale Voraussetzungen für Singles oder Pendler.**

**Ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein zusätzlicher Abstellraum im Dachgeschoss des Hauses sind bereits im Kaufpreis enthalten und runden dieses attraktive Angebot ab.**

**Da die Wohnung derzeit leerstehend ist, eignet sie sich gleichermaßen für Kapitalanleger wie auch für Eigennutzer. Das monatliche Hausgeld beträgt 294 €.**

**Objektnummer: 26040023 - 33102 Paderborn**

## **Ausstattung und Details**

- zentrale Lage
- 1. OG
- Tiefgaragenstellplatz
- Abstellraum im Dachboden
- Fahrstuhl
- Fernwärme

**Objektnummer: 26040023 - 33102 Paderborn**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in zentrumsnaher Lage der Paderborner Kernstadt und ist bestens an den Bus- und Regionalverkehr angebunden. Einkaufsmöglichkeiten, sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig zu erreichen.

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.

**Objektnummer: 26040023 - 33102 Paderborn**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26040023 - 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)**