Paderborn

# Außergewöhnliche Architektur trifft Citylage

***Property ID: 24040012***

**PURCHASE PRICE:** 680.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 321 m² • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 411 m²

**Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

**Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24040012 |
| Living Space | ca. 321 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 7 |
| Bedrooms | 3 |
| Bathrooms | 3 |
| Year of construction | 1976 |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 680.000 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Renovated |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 0 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony |

**Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn**

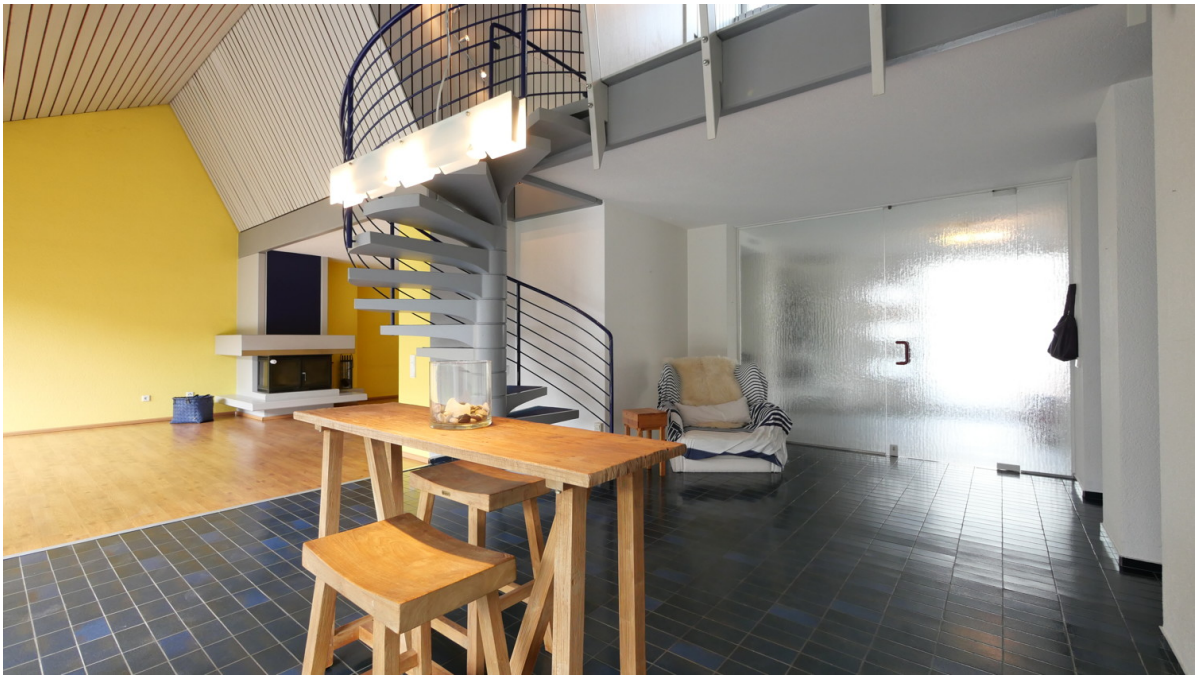
# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |
| Energy Source | GAS |
| Energy certificate valid until | 24.05.2032 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand | 128.90 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |

**Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn**

# The property



Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn

# The property

**Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn**

# The property

**Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn**

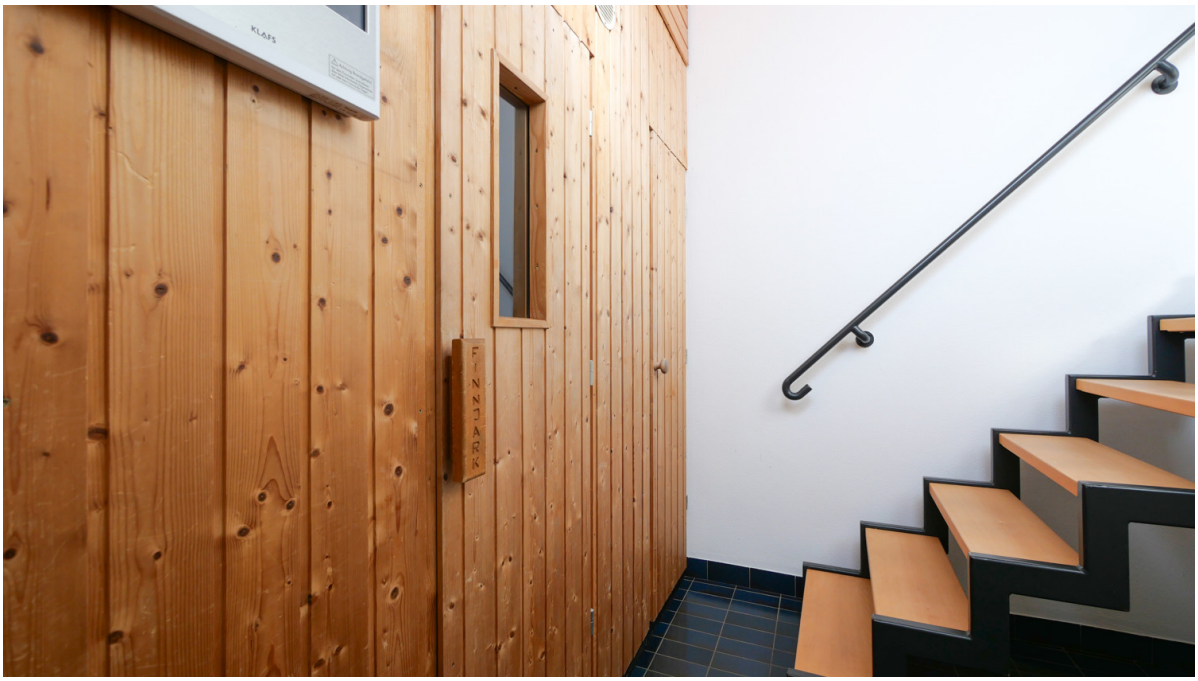
# The property

**Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn**

# The property

Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn

# The property



Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn

# The property

Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn

# The property

**Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn**

# The property

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

**Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn**

# A first impression

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.

**Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn**

# Details of amenities

- 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

**Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn**

# All about the location

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.

**Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn**

# Other information

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.

**Property ID: 24040012 - 33098 Paderborn**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15  Paderborn
E-Mail: paderborn@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com