

Paderborn / Elsen

# Ruhig gelegenes Familiendomizil mit herrlichem Garten

Property ID: 25040024



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

**PURCHASE PRICE: 709.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 724 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

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

Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## At a glance

Property ID	25040024	Purchase Price	709.000 EUR
Living Space	ca. 180 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	7	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	5		
Bathrooms	2		
Year of construction	1979		
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## Energy Data

Power Source	Oil
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## The property



Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## The property



Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## The property



Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## The property



Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## The property



Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## The property



Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## The property



Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## The property



Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## The property



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)

Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## Floor plans

VP



VP



VP



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## A first impression

Dieses großzügige, voll unterkellerte, Einfamilienhaus auf einem ca. 724?m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich in einer beliebten, verkehrsberuhigten Wohnlage von Elsen. Dank der durchdachten Aufteilung eignet sich die Immobilie nicht nur perfekt für das klassische Familienleben, sondern bietet auch Raum für ein Mehrgenerationenkonzept oder die Umgestaltung zu einem Zweifamilienhaus.

Im Erdgeschoss erwarten Sie ein heller Wohnbereich mit Kamin und direktem Zugang zum sonnigen Garten, der mit einem kleinen Fischteich zum Entspannen einlädt. Die angrenzende Küche sowie das separate Esszimmer schaffen eine wohnliche Atmosphäre. Zwei Schlafzimmer, ein großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein Gäste-WC runden diese Etage ab.

Im Obergeschoss befinden sich drei weitere Zimmer, darunter ein besonders großer Raum mit zwei separaten Zugängen – ideal, um bei Bedarf ein zusätzliches Zimmer zu schaffen. Ergänzt wird das Obergeschoss durch ein weiteres Badezimmer und einen Balkon.

Eine Garage sowie die attraktive Lage in einem ruhigen Wohngebiet mit hoher Lebensqualität machen dieses Haus zu einer vielseitigen und zukunftssicheren Immobilie.

Die genehmigte Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt 126m<sup>2</sup>. Das Obergeschoss ist ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut.

Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Exposéerstellung noch nicht vor und wird entsprechend nachgereicht.

Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## Details of amenities

- gehobene, verkehrsberuhigte Lage
- liebevoll angelegter Garten
- großes Grundstück
- Garage
- Kamin
- Balkon
- großzügig
- gute Raumaufteilung
- helle Räume
- Ölzentralheizung
- voll unterkellert

Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## All about the location

Elsen ist ein westlicher Stadtteil von Paderborn und bildet mit seinen knapp 16.000 Einwohnern den zweitgrößten Stadtbezirk der Paderstadt.

Mit dem Auto sind es nur knapp 15 Minuten in die Paderborner Innenstadt. Außerdem verfügt der Ort im Nahverkehr über eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Autobahn 33, der Hauptbahnhof Paderborn und der nahegelegene Flughafen Paderborn-Lippstadt bieten ein umfangreiches Fernverkehrsnetz.

Elsen selbst deckt mit vielen Läden und umfangreicher Gastronomie sowie Ärzten und Apotheken alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Zudem verfügt der Stadtteil über zwei Grundschulen, eine Gesamtschule sowie mehrere Kindergärten. Mehrere Seen liegen in unmittelbarer Nähe und laden zum Segeln, Baden und Wasserskifahren ein.

Property ID: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## Other information

**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: 25040024 - 33106 Paderborn / Elsen

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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