

Paderborn

# Prestigiosa residencia en una ubicación privilegiada en la zona sur de la ciudad.

*Número de propiedad: 25040013*



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

**PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 225 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 505 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn

## De un vistazo

Número de propiedad	25040013	Precio de compra	595.000 EUR
Superficie habitable	ca. 225 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	10	Método de construcción	Sólido
Dormitorios	8	Características	Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Baños	2		
Año de construcción	1928		
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

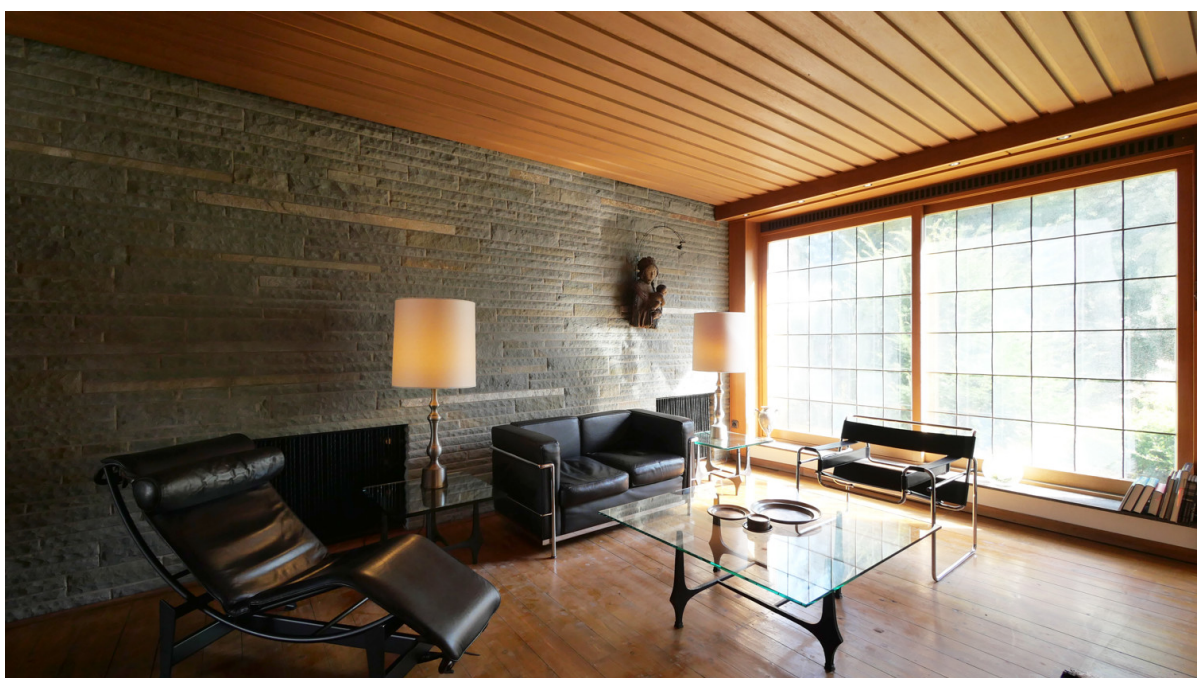
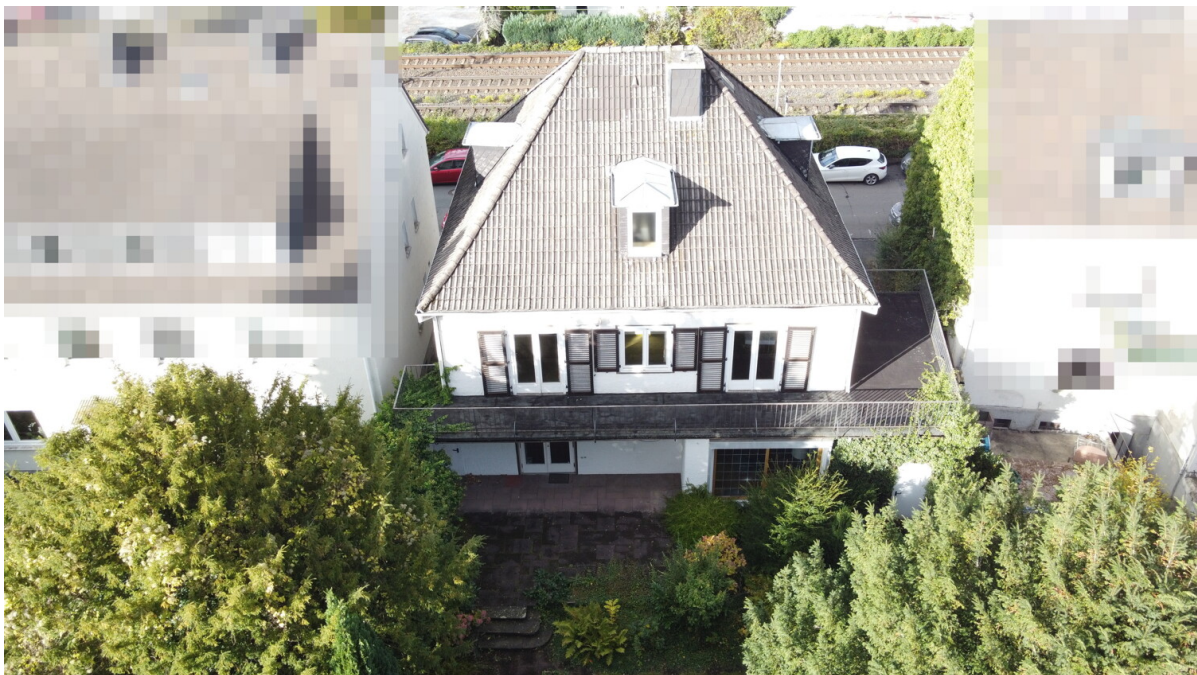
Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	441.33 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.06.2035	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1928

Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn

## La propiedad

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)

**Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn**

## **Una primera impresión**

**Zum Verkauf steht eine großzügige Stadtvilla mit einer Wohnfläche von ca. 225 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 505 m<sup>2</sup>. Erbaut im Jahr 1928 und erweitert 1959, bietet dieses repräsentative Einfamilienhaus vielfältige Gestaltungsoptionen.**

**Die Immobilie verfügt über insgesamt zehn Zimmer, darunter bis zu acht Schlafzimmer. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag. Das große, offene Wohnzimmer mit angrenzender Bibliothek bietet einen wunderbaren Ort zum Entspannen und für gesellige Abende.**

**Eines der Highlights des Hauses ist der große Balkon mit Südausrichtung. Zusätzlich gibt es eine Terrasse, die sich hervorragend zum Verweilen im Freien eignet. Der komplett eingefriedete Garten ist eine grüne Oase mitten in der Stadt.**

**Für Fahrzeuge aller Art stehen sowohl eine Garage als auch ein Außenstellplatz zur Verfügung. Im Keller des Hauses erwartet Sie zudem eine Sauna, die an kälteren Tagen willkommene Entspannung bietet.**

**Ein weiteres Highlight ist die absolut zentrale Lage von Paderborn. Von hier können Sie alle wichtigen Dinge des Alltags bequem zu Fuß erledigen. Auch am Wochenende kann das Auto getrost in der Garage bleiben.**

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.**

**Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn**

## **Detalles de los servicios**

- **repräsentative Bauweise**
- **Terrasse**
- **komplett eingefriedeter Garten**
- **Garage**
- **Sauna**
- **großzügiger Balkon**
- **Gasheizung**
- **Südausrichtung**

**Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn**

## **Todo sobre la ubicación**

**Die** wunderschöne Stadtvilla befindet sich in sehr zentraler Lage von Paderborn. Die Innenstadt mit ihren Geschäften, Restaurants, Kinos lässt sich leicht zu Fuß erreichen. Die alte Südstadt von Paderborn ist eine der gefragtesten Wohngegenden von Paderborn. Die Stadt 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 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.

**Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn**

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 441.33 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

**Número de propiedad: 25040013 - 33098 Paderborn**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Thomas Lotz**

---

**Kilianstraße 15, 33098 Paderborn**

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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