

**Paderborn**

# Spacieuse maison individuelle avec véranda dans un emplacement privilégié à Paderborn

**CODE DU BIEN: 25040043**



**PRIX D'ACHAT: 749.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 267 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 851 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## En un coup d'œil

|                               |                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| <b>CODE DU BIEN</b>           | <b>25040043</b>                      |
| <b>Surface habitable</b>      | <b>ca. 267 m²</b>                    |
| <b>Pièces</b>                 | <b>6</b>                             |
| <b>Chambres à coucher</b>     | <b>3</b>                             |
| <b>Salles de bains</b>        | <b>3</b>                             |
| <b>Année de construction</b>  | <b>1976</b>                          |
| <b>Place de stationnement</b> | <b>2 x surface libre, 2 x Garage</b> |

|                                     |                                                                                            |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Prix d'achat</b>                 | <b>749.000 EUR</b>                                                                         |
| <b>Type de bien</b>                 | <b>Maison individuelle</b>                                                                 |
| <b>Commission pour le locataire</b> | <b>Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>           |
| <b>État de la propriété</b>         | <b>Modernisé</b>                                                                           |
| <b>Technique de construction</b>    | <b>massif</b>                                                                              |
| <b>Aménagement</b>                  | <b>Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b> |

**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.02.2036           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 229.10 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 1976                      |



**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## La propriété





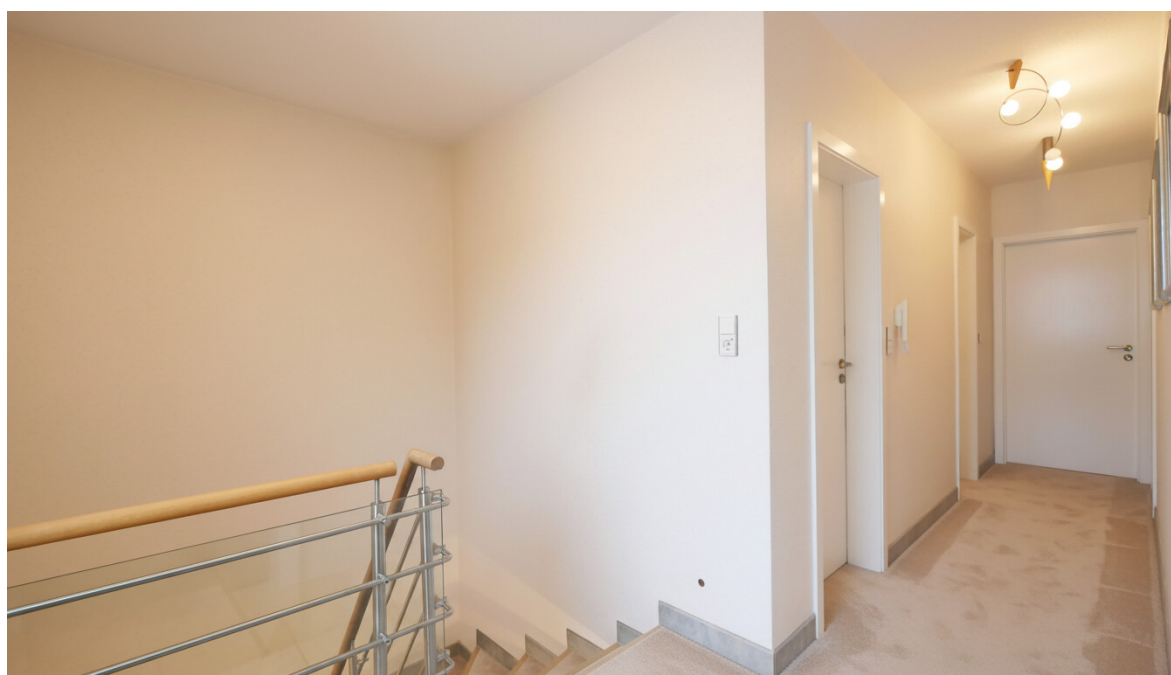
CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## La propriété

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)

**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## Une première impression

Dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1976 befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und verbindet großzügige Wohnflächen mit einer modernen Ausstattung. Auf rund 267?m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 851?m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie reichlich Raum für individuelle Wohnkonzepte und eignet sich ideal für Familien jeder Größe. Das Haus wurde 1996 umfassend renoviert.

Die Immobilie liegt in einem gefragten Wohngebiet unweit der Universität und der Innenstadt von Paderborn – eine Lage, die sowohl für Familien als auch für Berufspendler ideal ist. Die ausgezeichnete Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs macht den Standort besonders attraktiv.

Beim Betreten des Hauses fällt sofort der gut strukturierte Grundriss ins Auge: Insgesamt sechs Wohn- und Schlafräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Drei separate Schlafzimmer im Obergeschoss schaffen Rückzugsorte für jedes Familienmitglied, während zwei modern ausgestattete Bäder den Alltag komfortabel und stressfrei gestalten. Die großzügigen Wohnflächen sind sinnvoll aufgeteilt und verbinden Wohnen, Essen und Aufenthalt zu einem harmonischen Gesamtbild.

Ein weiteres Highlight des Hauses ist das großzügige Wohnzimmer mit Kamin, das vor allem in der kühleren Jahreszeit für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Direkt daran schließt sich ein lichtdurchfluteter Wintergarten an, der ganzjährig genutzt werden kann und den Blick in den liebevoll gestalteten Garten freigibt. In den warmen Monaten lädt die großzügige Süd-Terrasse zum Verweilen im Freien ein – ideal für entspannte Stunden oder gesellige Abende im Grünen.

Eine Kombination aus Zentral- und Fußbodenheizung (Gas) sorgt auf allen Ebenen für angenehme Wärme. Das Haus ist vollständig unterkellert – der beheizbare Keller bietet nicht nur viel Stauraum, sondern auch flexible Nutzungsmöglichkeiten, etwa als Hobbyraum, Fitnessbereich oder Homeoffice.

Der Außenbereich zeichnet sich durch einen liebevoll angelegten Garten aus. Für den Fuhrpark stehen mehrere Stellplätze zur Verfügung – auch bei Besuch ist ausreichend Platz vorhanden.

Insgesamt bietet dieses Einfamilienhaus ein attraktives Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente zu schätzen



wissen. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort von den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und dem besonderen Charme der Immobilie überzeugen.

Bei Interesse melden Sie sich gerne bei uns. Wir vereinbaren mit Ihnen einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird bis zur Besichtigung nachgereicht.

**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## Détails des commodités

- beliebtes Wohngebiet in der Nähe der Universität und Innenstadt von Paderborn
- Baujahr 1976, umfassende Renovierung/Sanierung 1996
- Wärmedämmverbundsystem
- gute Raumaufteilung
- Kamin
- große Süd-Terrasse
- große Dachterrasse
- liebevoll angelegter Garten
- Wintergarten
- voll unterkellert (beheizt)
- Gasheizung
- Doppelgarage



**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## Tout sur l'emplacement

Am Rande einer Grünanlage und dennoch zentral. Diese Immobilie beeindruckt durch ihre Lage. Im Umkreis von nur wenigen hundert Metern liegen zwei Kitas, eine Grundschule und ein Kinderspielfeld. Der Unicampus befindet sich in etwa 900 m und ist somit ebenfalls fußläufig erreichbar. Durch das nahegelegene Südringcenter können auch die Einkäufe über den täglichen Bedarf hinaus bequem getätigt werden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten stehen zusätzlich im näheren Umfeld zur Verfügung. Auch die gesundheitliche Versorgung ist hier ausgesprochen vielfältig.

Zudem erreichen Sie mit der Buslinie 6 schnell und bequem die Innenstadt.

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.

**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**CODE DU BIEN: 25040043 - 33098 Paderborn**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Thomas Lotz**

---

**Kilianstraße 15, 33098 Paderborn**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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