

Paderborn

Historischer Charme trifft moderne Wohnqualität – stilvolles Einfamilienhaus in zentraler Lage

CODE DU BIEN: 26040028



PRIX D'ACHAT: 799.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 806 m²

CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 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: 26040028 - 33102 Paderborn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26040028
Surface habitable	ca. 180 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1930
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	799.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 210 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	31.05.2036
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	137.80 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1930

CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

La propriété



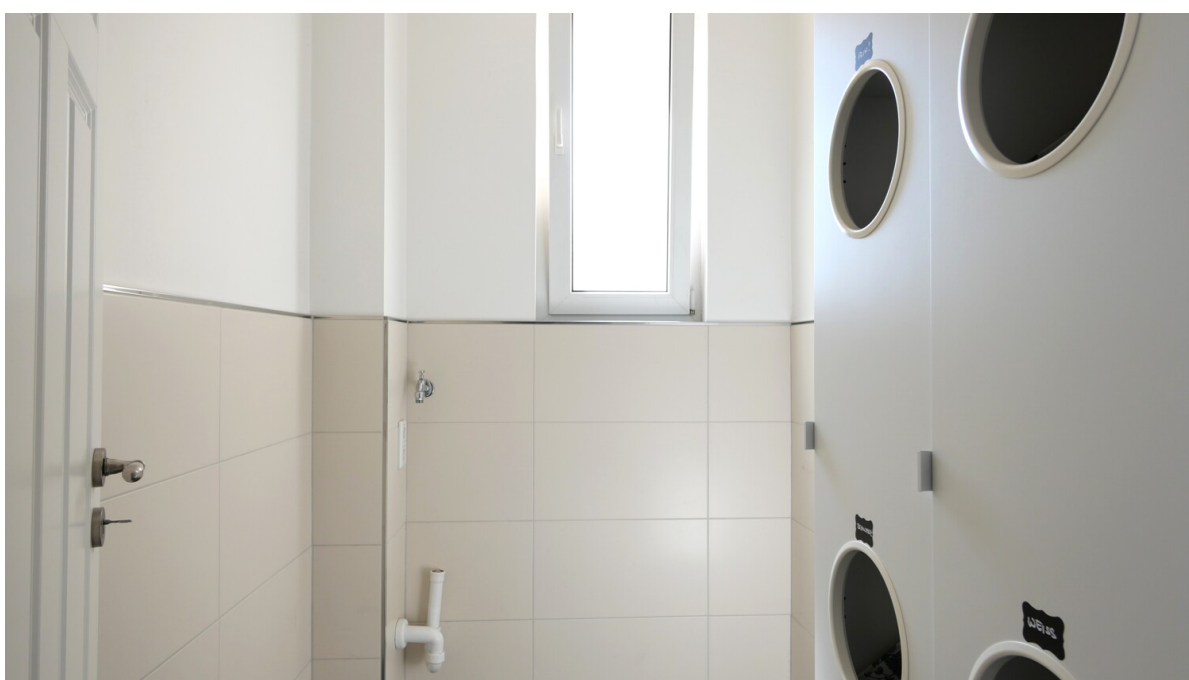
CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

La propriété



CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 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

CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

Une première impression

Dieses charmante Einfamilienhaus vereint den besonderen Charakter einer stilvollen Altbauimmobilie mit dem Wohnkomfort einer hochwertig modernisierten Liegenschaft. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 806 m² bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 180 m² sowie zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen im ausgebauten Dachgeschoss. Die gelungene Verbindung aus historischem Flair und moderner Ausstattung macht dieses Haus zu einem attraktiven Zuhause für Familien oder als Mehrgenerationenhaus.

Die Immobilie wurde im Jahr 2012 saniert und seitdem laufend renoviert und modernisiert. Dank der kontinuierlichen Investitionen befindet sich das Haus in einem äußerst gepflegten und zeitgemäßen Zustand. Zu den jüngsten Maßnahmen zählt unter anderem die Erneuerung der Gas-Zentralheizung im Jahr 2023, die für eine effiziente und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt.

Die Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt drei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Fünf Zimmer, darunter drei großzügige Schlafzimmer, bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien oder das generationenübergreifende Wohnen. Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer sorgen für einen hohen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight stellt das ausgebautе Dachgeschoss dar, das als dritte Etage wertvolle zusätzliche Nutzfläche bietet. Hier befinden sich ein großzügiger Hobbyraum, ein separater Abstellraum, ein weiterer Raum, der sich ideal als Büro oder Gästezimmer nutzen lässt, ein WC sowie eine praktische Pantryküche. Diese Ebene eröffnet vielfältige Möglichkeiten – sei es als Homeoffice, Freizeitbereich, Gästebereich oder als idealer Rückzugsort im Rahmen eines Mehrgenerationenkonzepts.

Der einladende Wohnbereich wird durch einen gemütlichen Holzofen ergänzt, der insbesondere in den Wintermonaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Neben der modernen Gas-Zentralheizung steht zudem eine Ofenheizung als zusätzliche Wärmequelle zur Verfügung.

Auch das Außenareal überzeugt auf ganzer Linie. Der liebevoll angelegte Garten mit beheizbarem Pool lädt zum Entspannen und Genießen ein. Der Pool wird durch eine Wärmepumpe beheizt, die überwiegend mit dem Strom der PV-Anlage betrieben wird und so einen weitgehend autarken, energieeffizienten Betrieb ermöglicht. Ein Gartenhaus mit integrierter Pooltechnik ergänzt den Außenbereich funktional. Die großzügige Terrasse mit elektrischer Markise und stimmungsvoller Beleuchtung schafft den idealen Rahmen für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Hochwertige Materialien und zahlreiche Ausstattungsdetails unterstreichen den gehobenen Charakter der Immobilie. Edle Holzböden schaffen eine warme Wohnatmosphäre, während eine Enthärtungsanlage den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Die installierte Photovoltaikanlage mit 5,2 KW und einen Batteriespeicher von 6 KWh, trägt zu einer nachhaltigen und energieeffizienten Versorgung des Hauses bei.

Für Fahrzeuge stehen zwei Außenstellplätze sowie eine großzügige Garage zur Verfügung. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie zahlreichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen.

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus überzeugt durch seine laufenden Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen, die gelungene Verbindung aus historischem Charme und moderner Wohnqualität sowie die großzügige Raumaufteilung über drei Etagen. Das ausgebautе Dachgeschoss mit zusätzlicher Nutzfläche, die hochwertige Ausstattung, die Photovoltaikanlage, der liebevoll gestaltete Garten mit beheizbarem Pool sowie die großzügige Terrasse machen diese Immobilie zu einem besonderen Angebot – ideal für Familien mit Platzbedarf oder als Mehrgenerationenhaus.

Überzeugen Sie sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Vorzügen dieser außergewöhnlichen Immobilie. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

Détails des commodités

- Holzofen
- Poolbereich
- Gartenhaus mit Pooltechnik
- zwei Stellplätze
- eine großzügige Garage
- zwei Bäder
- schön angelegter Garten
- Terrasse mit elektrischer Markise
- Enthärtungsanlage
- PV-Anlage
- hochwertiger Holzboden

CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 Paderborn

Tout sur l'emplacement

Paderborn besticht als lebendige Universitäts- und IT-Stadt in Nordrhein-Westfalen mit rund 156.000 Einwohnern und einer ausgewogenen Mischung aus Tradition und Innovation. Die Stadt überzeugt durch eine exzellente Infrastruktur, insbesondere im Bildungs- und Gesundheitswesen, sowie eine stabile wirtschaftliche Basis, die von einer florierenden IT-Branche getragen wird. Familien profitieren hier von einer hohen Lebensqualität in einem sicheren und zukunftsorientierten Umfeld, das Raum für persönliche Entfaltung und gemeinschaftliches Miteinander bietet.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine familienfreundliche Atmosphäre aus, die von einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten geprägt ist. Kindertagesstätten sind bereits in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar, während Grund- und weiterführende Schulen in einem Radius von etwa zehn Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Bus erreichbar sind. Die Nähe zum Westfalenkolleg und weiteren Bildungseinrichtungen unterstreicht die hervorragenden Voraussetzungen für eine umfassende und vielseitige Förderung der Jüngsten.

Gesundheit und Wohlbefinden stehen hier ebenfalls im Fokus: Zahnarztpraxen, Allgemeinmediziner und Apotheken sind in wenigen Gehminuten erreichbar, sodass Familien im Bedarfsfall schnell und unkompliziert versorgt sind. Für entspannte Stunden im Freien laden nahegelegene Parks wie die Heinz-Nixdorf-Aue und weitere grüne Oasen zum Spielen und Erholen ein – ideal für Kinder und Eltern gleichermaßen. Sport- und Freizeitangebote, darunter Yoga- und Kampfsportstudios, ergänzen das vielfältige Angebot und fördern eine aktive Lebensweise.

Auch die Versorgung mit täglichen Einkaufsmöglichkeiten ist optimal gewährleistet: Supermärkte sind in nur fünf bis sieben Minuten zu Fuß erreichbar, ergänzt durch kleinere Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit mehreren Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Verbindung zum Paderborner Hauptbahnhof und weiteren Stadtteilen gewährleisten.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, komfortable und lebendige Umgebung legen, bietet dieser Standort in Paderborn eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Lebensqualität – ein Ort, an dem Kinder sorglos aufwachsen und Eltern sich rundum wohlfühlen können.

CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 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 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.

CODE DU BIEN: 26040028 - 33102 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

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

www.von-poll.com