

Paderborn / Elsen

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Top Lage von Elsen

Número da propriedade: 25040051



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

PREÇO DE COMPRA: 485.000 EUR • ÁREA: ca. 112 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 419 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## Numa vista geral

Número da propriedade	25040051
Área	ca. 112 m²
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	1
Ano de construção	1988
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	485.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## Dados energéticos

Aquecimento	Bomba de calor ar- água
Certificado energético	N/A



Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel





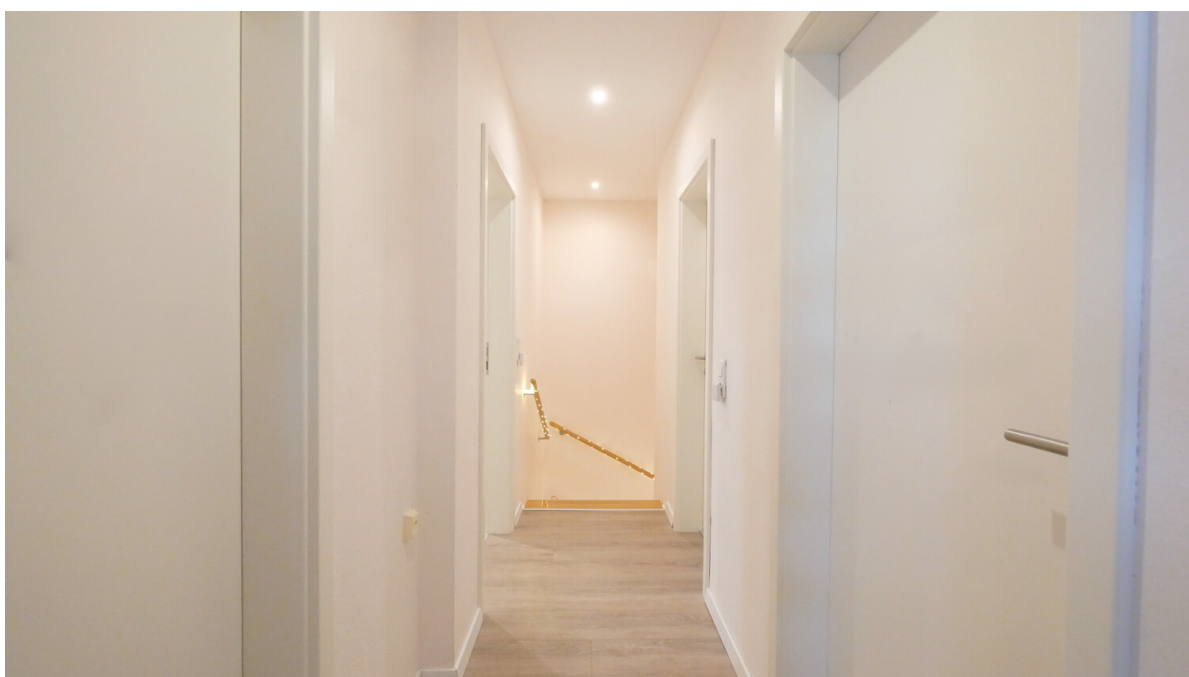
Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel





Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel





Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel





Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel



Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## O imóvel

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 da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## Uma primeira impressão

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1988 präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch eine moderne Ausstattung sowie ein zukunftsorientiertes Energiekonzept. Mit einer Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup>, verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer, bietet die Immobilie ausreichend Platz für Paare oder Familien mit individuellen Wohnansprüchen.

Das ca. 419 m<sup>2</sup> große Grundstück verfügt über einen pflegeleichten Garten sowie eine geschützte Terrasse, die zu erholsamen Stunden im Freien oder geselligen Abenden mit Familie und Freunden einlädt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und besticht durch große Fensterelemente, die für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre sorgen. Ein vorhandener Kaminofen bietet die Möglichkeit, in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Wärme zu schaffen. Hochwertige Vinylböden in Kombination mit stilvollen Fliesen in Holzoptik unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie. Elektrische Rollläden an allen relevanten Fenstern sorgen für zusätzlichen Komfort und Sicherheit.

Die Doppelhaushälfte verfügt über drei geräumige Schlafzimmer, die sich flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder persönliche Rückzugsorte nutzen lassen. Das moderne Tageslichtbad ist mit einer Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und erfüllt zeitgemäße Wohnansprüche. Ergänzend steht ein gut zugänglicher Dachboden mit Fenster zur Verfügung, der nicht nur praktischen Stauraum bietet, sondern auch Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Besonderes Augenmerk wurde auf eine nachhaltige und effiziente Energienutzung gelegt. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Luftwärmepumpe in Verbindung mit Flachheizkörpern, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgen. Darüber hinaus sorgt eine zentrale Lüftungsanlage in jedem Raum für einen angenehmen Luftaustausch. Eine Photovoltaikanlage unterstützt die Energieversorgung des Hauses und trägt zur Senkung der laufenden Nebenkosten bei, was insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiepreise einen deutlichen Mehrwert darstellt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch zwei bis drei (je nach Fahrzeuggröße) Pkw-Stellplätzen sowie eine Wallbox, die das komfortable und zukunftsorientierte Laden eines Elektrofahrzeugs ermöglicht.



Der Garten und die Terrasse bieten zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten und machen das Haus zu einem idealen Zuhause für die ganze Familie.

Diese Doppelhaushälfte vereint eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Technik und energetische Qualität zu einem stimmigen Gesamtpaket.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von der angenehmen Wohnatmosphäre und den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

Der Energieausweis lag zur Anzeigenerstellung nicht vor und wird zur Besichtigung nachgereicht.

Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## Detalhes do equipamento

- moderne, hochwertige Ausstattung
- Großer Wohn- und Essbereich
- Kaminofen im Wohnzimmer in Verbindung mit LEDA Unterdruckcontroller für Betrieb einer Lüftungsanlage (z. B. Dunstabzug, Wohnungslüftung) in Kombination mit Feuerstätte.
- Vinylböden in Holzoptik (OG), hochwertige Bodenfliesen in Holzoptik aus Feinsteinzeug (EG), Holzoptik Laminat (Spitzboden)
- viel Stauraum im Dachboden mit Fenster
- elektrische Rollläden
- Luftwärmepumpe (Vaillant)
- Flachheizkörper mit Funkthermostaten sowie mit Raumthermostaten
- Photovoltaik
- HEMS - Manager für Unterstützung der PV-Anlage
- zentrale Lüftungsanlage (Firma Wolf) im Spitzboden installiert
- Grünbeck Enthärtungsanlage
- 2-3 Freiplätze (je nach Fahrzeuggröße)
- Wallbox
- pflegeleichter Garten mit Terrasse

Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## Tudo sobre a localização

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.



Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 25040051 - 33106 Paderborn / Elsen

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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