

Paderborn

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Wintergarten in Top-Lage von Paderborn

*Número da propriedade: 25040043*



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

**PREÇO DE COMPRA: 799.000 EUR • ÁREA: ca. 267 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 851 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25040043 - 33098 Paderborn**

- **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: 25040043 - 33098 Paderborn

## Numa vista geral

Número da propriedade	25040043	Preço de compra	799.000 EUR
Área	ca. 267 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Quartos	6	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	3	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1976		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 25040043 - 33098 Paderborn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	229.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	19.02.2036	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1976

Número da propriedade: 25040043 - 33098 Paderborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25040043 - 33098 Paderborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25040043 - 33098 Paderborn

## O imóvel



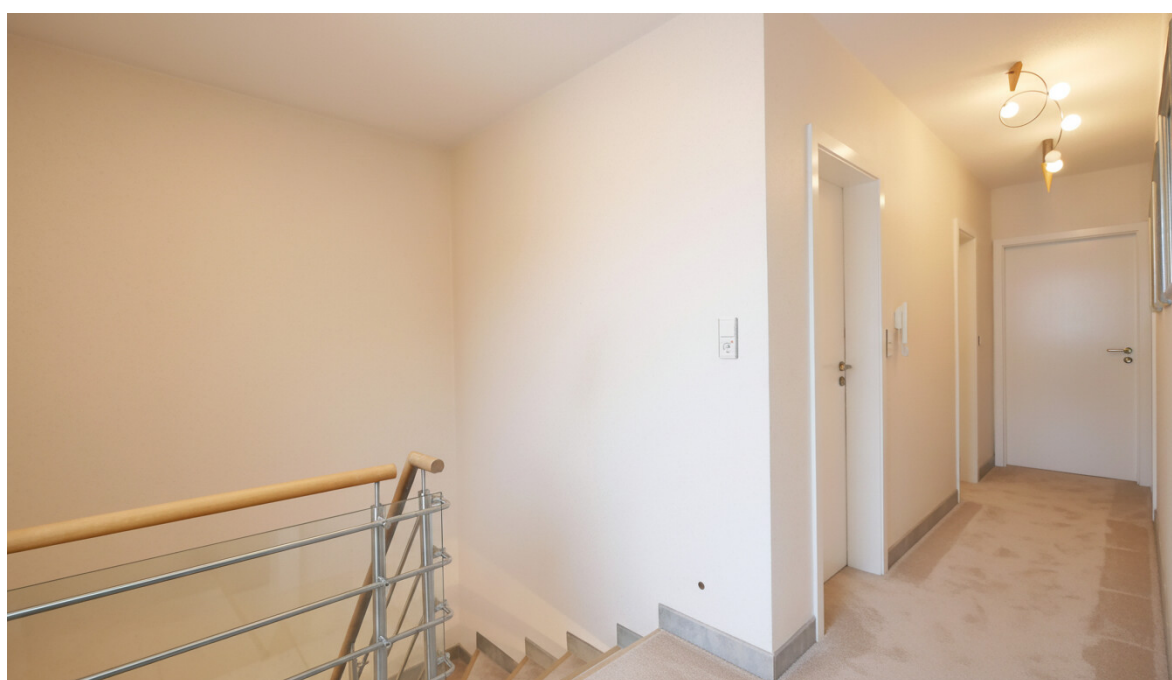
Número da propriedade: 25040043 - 33098 Paderborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25040043 - 33098 Paderborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25040043 - 33098 Paderborn

## O imóvel



Número da propriedade: 25040043 - 33098 Paderborn

## O imóvel





Número da propriedade: 25040043 - 33098 Paderborn

## 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: 25040043 - 33098 Paderborn**

## Uma primeira impressão

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.

**Número da propriedade: 25040043 - 33098 Paderborn**

## **Detalhes do equipamento**

- **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**

**Número da propriedade: 25040043 - 33098 Paderborn**

## **Tudo sobre a localização**

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 Kinderspielplatz. 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.

**Número da propriedade: 25040043 - 33098 Paderborn**

## **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 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 da propriedade: 25040043 - 33098 Paderborn**

## **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)**