

Paderborn

Vielseitig nutzbare Immobilie in unmittelbarer Nähe zur Universität in Paderborn

Número da propriedade: 26040033



PREÇO DE COMPRA: 719.000 EUR • ÁREA: ca. 263 m² • QUARTOS: 11 • ÁREA DO TERRENO: 904 m²

Número da propriedade: 26040033 - 33098 Paderborn

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

Número da propriedade: 26040033 - 33098 Paderborn

Numa vista geral

Número da propriedade	26040033
Área	ca. 263 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	11
Casas de banho	3
Ano de construção	1967
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	719.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26040033 - 33098 Paderborn

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	04.11.2035
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	274.60 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1967

Número da propriedade: 26040033 - 33098 Paderborn

O imóvel



Número da propriedade: 26040033 - 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.

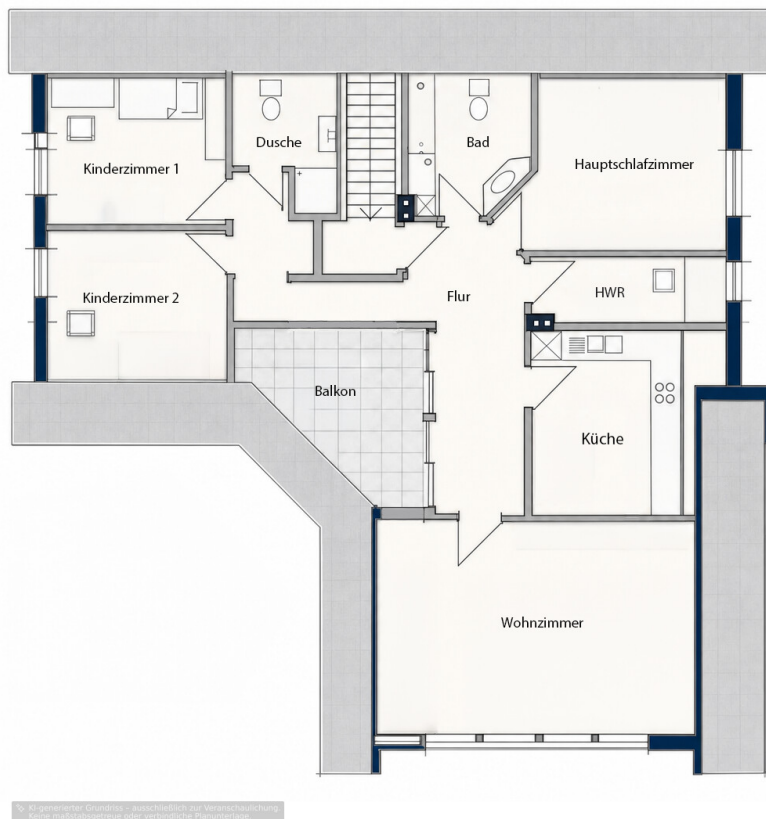
www.von-poll.com

Número da propriedade: 26040033 - 33098 Paderborn

Plantas dos pisos



Kein genehmigter Grundriss – ausschließlich zur Veranschaulichung, keine maßstabgetreue oder verbindliche Planunterlage.





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26040033 - 33098 Paderborn

Uma primeira impressão

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus bietet mit einer Wohnfläche von ca. 263 m² auf einem großzügigen Grundstück von ca. 904 m² vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer, die Wohnen und Vermieten miteinander kombinieren möchten. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügigen Platzverhältnisse, eine solide Bausubstanz sowie einen gepflegten Gesamtzustand.

Das im Jahr 1967 errichtete Gebäude wurde 1996 umfassend modernisiert und saniert. Die Wohnfläche verteilt sich auf zwei Wohneinheiten und ermöglicht dadurch ein hohes Maß an Flexibilität. Ob als Zuhause für eine große Familie, für mehrere Generationen unter einem Dach oder mit einer vermieteten Einheit zur zusätzlichen Einnahmeerzielung – die Immobilie passt sich unterschiedlichen Lebenssituationen an.

Die großzügig geschnittenen Räume bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Gleichzeitig sorgen die getrennten Wohneinheiten für ausreichend Privatsphäre und individuelle Nutzungskonzepte.

Auch das rund 904 m² große Grundstück bietet viel Platz zur freien Entfaltung. Ob Garten, Spielbereich für Kinder oder gemütliche Aufenthaltsflächen im Freien – hier stehen Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Verfügung, den Außenbereich nach Ihren Wünschen zu gestalten.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt die Zentralheizung, die im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen erneuert wurde und eine zuverlässige Wärmeversorgung gewährleistet. Der gepflegte Zustand der Immobilie ermöglicht einen unkomplizierten Einzug und bietet gleichzeitig Potenzial für individuelle Anpassungen.

Insgesamt präsentiert sich dieses Zweifamilienhaus als attraktive Immobilie mit großzügigem Platzangebot, flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und einem weitläufigen Grundstück. Eine Besichtigung lohnt sich, um das Potenzial und die vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie persönlich kennenzulernen.

Número da propriedade: 26040033 - 33098 Paderborn

Detalhes do equipamento

- gute Raumaufteilung
- Ölheizung
- Öllager
- großzügiger Garten mit Terrasse
- Balkon
- 1 Garage
- 1 Carport
- Teilunterkellert
- Ostausrichtung

Número da propriedade: 26040033 - 33098 Paderborn

Tudo sobre a localização

Paderborn vereint urbanes Leben mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einem vielfältigen Angebot, das besonders Familien anspricht. Als Verwaltungs- und Wirtschaftsstandort bietet Paderborn hier eine stabile und zukunftsorientierte Umgebung, die durch eine ausgewogene Mischung aus Fachkräften, Studierenden und öffentlichen Haushalten geprägt ist. Die hervorragende Anbindung an Bildungseinrichtungen, Gesundheitsversorgung und den öffentlichen Nahverkehr macht Paderborn zu einem idealen Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf Komfort und eine nachhaltige Lebensqualität legen.

Inmitten dieses urbanen Zentrums finden Familien ein Umfeld, das durch seine dichte, innerstädtische Struktur mit saniertem Altbestand und modernen Wohnkonzepten überzeugt. Die Nähe zu zahlreichen Grünflächen und Spielplätzen schafft Raum für unbeschwerte Stunden im Freien und fördert eine lebendige Gemeinschaft. Die kurzen Wege zu Schulen und Kindergärten sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Stadt und bieten ein sicheres, geborgenes Zuhause für Groß und Klein.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen ist hier besonders umfangreich. Kindertagesstätten und Grundschulen sind fußläufig erreichbar. Für ältere Kinder und Jugendliche stehen renommierte weiterführende Schulen in angenehmer Nähe zur Verfügung. Die Universität Paderborn ist ebenfalls fußläufig erreichbar und bietet Perspektiven für die gesamte Familie. Die Gesundheitsversorgung ist mit Fachärzten, Allgemeinmedizinerinnen und Apotheken in unmittelbarer Nähe optimal gewährleistet, sodass Eltern und Kinder jederzeit schnell und unkompliziert medizinische Betreuung finden. Die Nähe zu mehreren Parks und Spielplätzen lädt zu erholsamen Stunden und aktiver Freizeitgestaltung ein. Sporthallen und Jugendtreffs bieten darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und sozialen Begegnung. Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte in kürzester Zeit bequem zu Fuß erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien sowie durch den Hauptbahnhof Paderborn gewährleistet, was flexible Mobilität für die ganze Familie sicherstellt.

Diese zentrale Lage in Paderborn bietet Familien ein harmonisches Zusammenspiel aus urbanem Komfort, Sicherheit und einer lebendigen Gemeinschaft. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Eltern eine ausgewogene Work-Life-Balance genießen können – ein idealer Lebensmittelpunkt für die Zukunft Ihrer Familie.

Número da propriedade: 26040033 - 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 Handelsregistersauszugs, 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: 26040033 - 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

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

www.von-poll.com