

Paderborn

# 3,5 Zimmer-Maisonette, mit eigenem Hauseingang!

Objektnummer: 24040064



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

KAUFPREIS: 279.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24040064	Kaufpreis	279.000 EUR
Wohnfläche	ca. 106 m <sup>2</sup>	Wohnung	Maisonette
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Bauweise	Massiv
Zimmer	3.5	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	2000		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	110.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	15.11.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



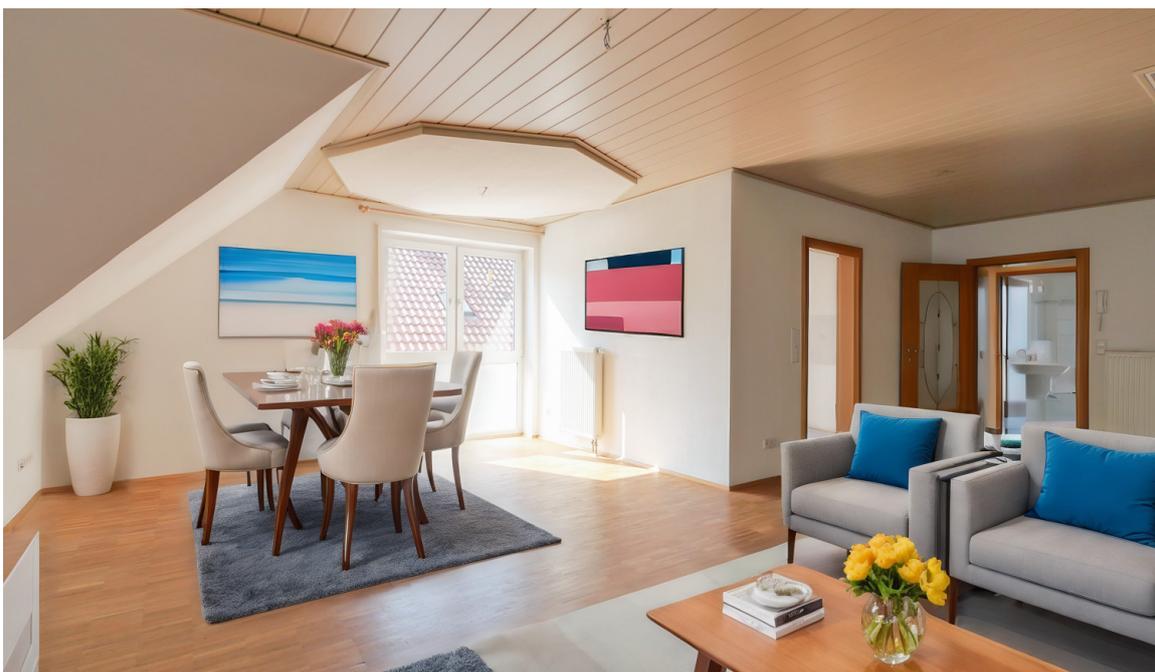
Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



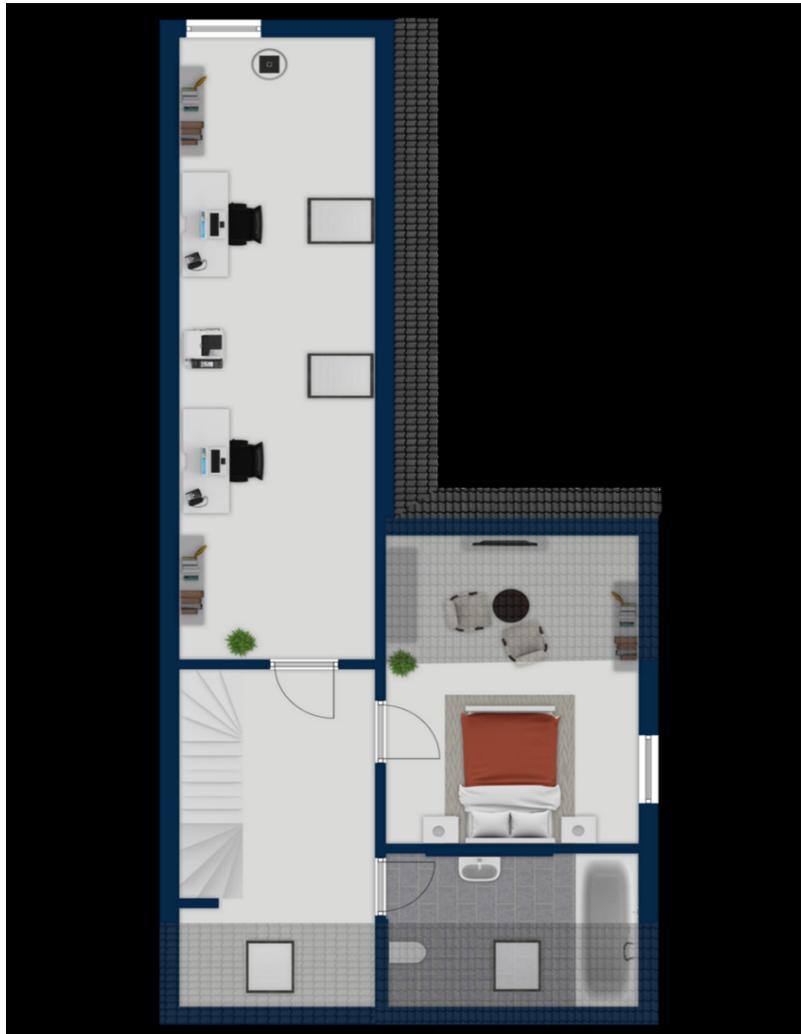
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

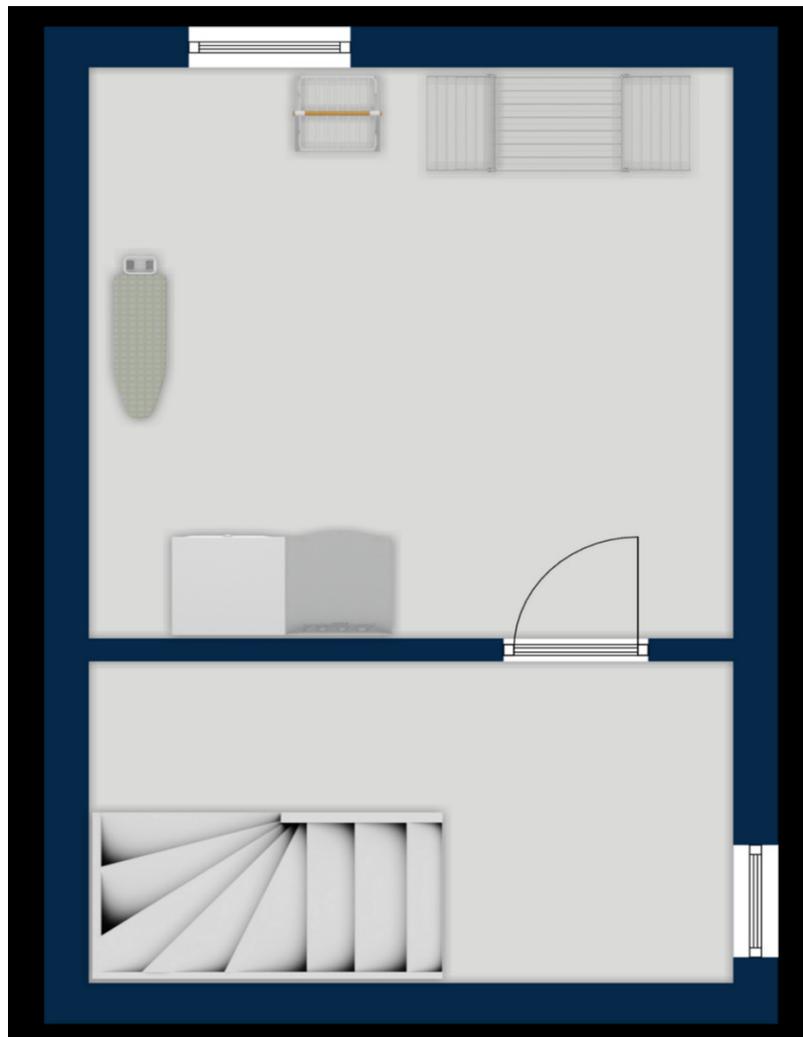
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Ein erster Eindruck

Im Jahre 2000 wurde das Vierparteienhaus in einem gewachsenen Wohnumfeld errichtet. Jede Wohnung hat hier einen eigenen Hauseingang. Über das eigene Treppenhaus gelangen Sie in die erste Etage und somit ersten Wohnebene dieser geräumigen Maisonettewohnung. Vom Flur gehen hier ein Duschbad, ein Kinderzimmer, sowie der große Wohn-/ Essbereich ab. Von diesem aus gelangen Sie dann in die abgetrennte Küche. Zudem befindet sich hier die offene Wendeltreppe zur zweiten Ebene. Diese bietet ein Wannenbad, das Elternschlafzimmer und ein zusätzliches Zimmer, welches in der angegebenen Wohnfläche nicht enthalten ist. (Dieses ist recht schmal geschnitten und eignet sich daher eher als Büro oder Abstellraum) Über Ihr Treppenhaus gelangen Sie auch in Ihren alleinigen Kellerteil. Der Wohnbereich und die Schlafräume sind mit Echtholzparkett ausgestattet. Die Bäder, die Küche, sowie Flur, Treppenhaus und Keller sind gefliest. Beheizt wird die Wohnung durch eine Gaszentralheizung von 2023. Zudem rundet ein eigener Carport dieses attraktive Immobilienangebot ab.

Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Ausstattung und Details

- eigener Eingang und Treppenhaus
- Echtholzparkett im Wohnzimmer und allen Schlafräumen
- Fliesenboden in Küche, Flur, Bäder und Treppenhaus
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss in der Wohnung
- großer Kellerraum, ebenfalls mit Waschmaschinen- und Trockneranschluß
- eigener Carport

Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in ruhiger Ortsrandlage von Schloß Neuhaus-Mastbruch. Grundschule und Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe, Geschäfte des täglichen Bedarfs können fußläufig erreicht werden. Zudem bietet die Lage eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung, in alle Richtungen. Schloß Neuhaus ist ein direkter Ortsteil von Paderborn. 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. Das Paderquellgebiet, diverse umliegende Seen, der Teutoburger Wald, die Senne und mehrere bekannte Kurorte sorgen genauso für erholsame Stunden wie das riesige Sport- und Freizeitangebot im Stadtgebiet selbst und in der näheren Umgebung.

Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.11.2028. Endenergieverbrauch beträgt 110.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist D. Grundriss- und Fotohinweis: Die Grundrisse und Fotos mit Möblierung wurden KI-generiert und sind nicht zwingend maßstabsgetreu. Planen Sie die Einrichtungsmöglichkeiten bitte unbedingt selbst, bei einer Besichtigung vor Ort! Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! 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.

Objektnummer: 24040064 - 33104 Paderborn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15 Paderborn  
E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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