

Paderborn – Kernstadt

# Außergewöhnliches Haus in ruhiger Sackgassenlage

Objektnummer: 24040029



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

**KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 249 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 592 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24040029 - 33102 Paderborn – Kernstadt

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

Objektnummer: 24040029 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24040029
Wohnfläche	ca. 249 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1998
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	849.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24040029 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	85.07 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme		



Objektnummer: 24040029 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040029 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24040029 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040029 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24040029 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040029 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## 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)

The complex block contains a dark blue header with the text 'FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN' and the Von Poll Immobilien logo. Below this is a photograph of a Von Poll office storefront with a family (a woman, a man, and a child) looking at a red folder. The bottom part of the block is a dark blue footer with contact information and the company website.

Objektnummer: 24040029 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause mit exklusivem Wohnkomfort und einer traumhaften Lage in Paderborn! Dieses großzügige Haus bietet alles, was das Herz begehrt: Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Wohn- und Esszimmer mit offenem Kamin. Die angrenzende Küche bietet viel Platz zum Kochen und verfügt über eine gute Ausstattung. Ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, ein Ankleidezimmer sowie eine Abstellkammer bieten Komfort auf einer Ebene. Die Terrasse mit Zugang zum Garten lädt zu erholsamen Stunden im Freien ein. Das Obergeschoss, welches auch als Einliegerwohnung genutzt werden könnte, präsentiert sich mit weiteren großzügigen Räumlichkeiten: drei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein zusätzliches Wohnzimmer sowie ein weiteres Badezimmer. Der Balkon mit Gartenblick verspricht erholsame Momente. Im Keller befindet sich ein Wellnessbereich mit Sauna und Dusche, ideal für Entspannung nach einem langen Tag. Zudem bietet der Keller ausreichend Stauraum durch zwei Kellerräumen mit Tageslicht und einem Waschkeller. Besonders praktisch ist der direkte Zugang im Erdgeschoss zur Garage vom Haus aus. Die Sackgassenlage sorgt für gewünschte Ruhe und Sicherheit. Mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer äußerst attraktiven Lage ist dieses Haus ein perfektes Zuhause für Familien und Paare gleichermaßen. Ebenso ist hier eine perfekte Kombination aus Wohnen und Arbeiten möglich. Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau!



Objektnummer: 24040029 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Ausstattung und Details

- eleganter Empfangsbereich
- großes Wohn-/Esszimmer mit Kamin
- einladende Terrasse mit Garten
- Balkon mit Gartenblick
- großes zweites Wohnzimmer im Obergeschoss
- zwei Badezimmer
- Gäste-WC
- Saunabereich mit Dusche
- direkter Zugang vom Haus zur Garage
- Sackgassenlage

Objektnummer: 24040029 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Alles zum Standort

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. Die Immobilie liegt wenige Fußminuten entfernt vom neu ausgebauten Fahrradweg entlang der Pader in einer verkehrsberuhigten Sackgasse ohne Durchgangsverkehr. Die Innenstadt, Supermärkte und Grünflächen sind in kürzester Zeit erreichbar. Zu Recht zählt diese Lage zu den begehrtesten der Stadt.

Objektnummer: 24040029 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 85.07 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24040029 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## 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)