

Paderborn

# Maisonette-Wohnraum über drei Etagen

Objektnummer: 24040051



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

KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 24040051 - 33102 Paderborn

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

Objektnummer: 24040051 - 33102 Paderborn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24040051
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24040051 - 33102 Paderborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	71.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.06.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 24040051 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040051 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040051 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040051 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24040051 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040051 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040051 - 33102 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: 24040051 - 33102 Paderborn

## Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Maisonettewohnung erstreckt sich über drei großzügige Etagen und bietet durch ihre offene Bauweise eine helle und angenehme Wohnatmosphäre. Der Ausbauerfolgte erst im Jahr 2005, weshalb ein modernes und offenes Wohngefühl generiert wird. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den weitläufigen Wohnbereich, der durch eine beeindruckende Fensterfront besticht, die sich über zwei Etagen erstreckt. Der Wohnbereich ist mit einem Kamin ausgestattet und bietet Zugang zu einem ca. 20 m<sup>2</sup> großen Balkon, der ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien bietet. Angrenzend befindet sich eine moderne Küche, die genügend Platz für kulinarische Entfaltungen bietet. Ein praktischer Abstellraum sowie ein Gäste-WC und eine private Sauna runden das Angebot auf dieser Ebene ab. Auf der zweiten Wohnebene befinden sich drei Schlafzimmer, darunter das Hauptschlafzimmer, welches mit einer eigenen Ankleide überzeugt. Ein großzügiges Hauptbadezimmer und ein Hauswirtschaftsraum sorgen für zusätzlichen Komfort und Funktionalität. Die dritte Etage beherbergt einen weiteren großen Aufenthaltsraum, der mit einem zusätzlichen Badezimmer ausgestattet ist. Dieser Raum kann flexibel genutzt werden, sei es als weiteres Schlafzimmer, Büro, Spielzimmer oder für andere individuelle Bedürfnisse. Das 1991 erbaute Gebäude wird mit einer Gasheizung beheizt und bietet zudem einen eigenen Tiefgaragenstellplatz mit angrenzendem Kellerraum. Diese Maisonettewohnung vereint großzügiges Wohnen mit exklusiver Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 24040051 - 33102 Paderborn

## Ausstattung und Details

- Deckenhohe Panoramafenster
- Moderne Einbauküche
- Balkon
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Zwei Bäder
- Sauna
- Gäste-WC
- Vorratsraum
- Hauswirtschaftsraum
- Zusätzlich ausgebautes Mansardenzimmer (ca. 40 m<sup>2</sup>)
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum

Objektnummer: 24040051 - 33102 Paderborn

## Alles zum Standort

Im grünen Norden der Universitätsstadt Paderborn gelegen ist die Stadtheide bekannt als eine sehr familienfreundliche Wohnlage. Einkaufszentren, Kindergarten, Schule und alles, was eine gute Infrastruktur ausmacht, finden Sie hier in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Kernstadt ist mit dem Fahrrad in 10 Minuten erreichbar. Über das ÖPNV Netz ist der Stadtteil ebenfalls sehr gut angebunden. Der Bahnhof Paderborn Nord liegt zudem nur etwa einen Kilometer entfernt. Anbindung an das Fernstraßennetz gestattet in maximal 5 Minuten Entfernung die Bundesstraße 1 und des Weiteren die Bundesstraßen 64 und 68 sowie die Autobahn A33.

Objektnummer: 24040051 - 33102 Paderborn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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: 24040051 - 33102 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)