

Paderborn / Sennelager

# Schöne 3-Zimmer-Wohnung in der Nähe vom Habichtsee

Objektnummer: 24040033



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

KAUFPREIS: 159.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,2 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

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

Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Auf einen Blick

|               |                         |
|---------------|-------------------------|
| Objektnummer  | 24040033                |
| Wohnfläche    | ca. 70,2 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung       |
| Zimmer        | 3                       |
| Schlafzimmer  | 1                       |
| Badezimmer    | 1                       |
| Baujahr       | 1978                    |
| Stellplatz    | 1 x Garage              |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 159.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 0 m <sup>2</sup>                                                      |
| Ausstattung | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            |
| Energieausweis gültig bis  | 16.07.2028     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf        | 106.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D              |

Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Die Immobilie



Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## 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: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Grundrisse

VP



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Ein erster Eindruck

Diese schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Habichtsee. Sie erstreckt sich über drei Zimmer und bietet Ihnen zusätzlich einen kleinen Kellerraum sowie einen Garagenstellplatz im Innenhof des Gebäudes. Die gesamte Wohnung ist sehr gut geschnitten und in einem guten Zustand. Sie eignet sich perfekt für Singles, Paare oder kleine Familien.

Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Ausstattung und Details

- Balkon mit Weitblick
- saniertes Badezimmer mit Duschbadewanne
- Garagenstellplatz im Innenhof
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- gute Raumaufteilung
- Erneuerung des Dachs 2008/2009
- Einbau neuer Haustüren und zugehörige Fensterelemente 2011/12
- neuer Laminatboden, neuer Anstrich, neue Zimmertüren 2018

Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Alles zum Standort

Diese tolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der Nähe des Bahnhofs Sennelager im Zentrum von dem Paderborner Ortsteil Sennelager. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Banken, Bushaltestellen, Schulen und Kindergärten finden Sie direkt im Ort oder in der nächsten Umgebung. Hier sind Sie gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz, zahlreiche Fahrradwege, die Paderborner Innenstadt sowie an die Autobahn und die B1 angebunden. Insgesamt kombiniert dieser Standort perfekt die Nähe zur Natur mit einem urbanen und modernen Umfeld.

Objektnummer: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2028. Endenergiebedarf beträgt 106.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 24040033 - 33104 Paderborn / Sennelager

## 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)