

Paderborn

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung zwischen Innenstadt und Universität

Property ID: 24040067



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

**PURCHASE PRICE: 270.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 94 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 24040067 - 33098 Paderborn

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24040067 - 33098 Paderborn

## At a glance

Property ID	24040067	Purchase Price	270.000 EUR
Living Space	ca. 94 m <sup>2</sup>	Construction method	Solid
Rooms	3	Usable Space	ca. 15 m <sup>2</sup>
Bedrooms	2	Equipment	Guest WC, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1980		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 24040067 - 33098 Paderborn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	114.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	23.07.2034	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 24040067 - 33098 Paderborn

## The property





Property ID: 24040067 - 33098 Paderborn

## The property



Property ID: 24040067 - 33098 Paderborn

## The property



Property ID: 24040067 - 33098 Paderborn

## The property

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)



Property ID: 24040067 - 33098 Paderborn

## A first impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Etagenwohnung, die sich im ersten Stock eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 3 Parteien befindet. Diese Wohnung bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 94 m<sup>2</sup>, die sich funktional auf drei Zimmer verteilt. Das große Kinderzimmer kann bei Bedarf in zwei Kinderzimmer unterteilt werden. Vom freundlichen und Tageslicht durchfluteten Treppenhaus kommend, gelangt man in einen geräumigen Flur, der Zugang zu allen Bereichen der Wohnung bietet. Die Garderobe im Flur kann mit wenigen Handgriffen in einen Abstellschrank umgestaltet werden. Das Wohnzimmer beeindruckt durch seine Helligkeit und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft. Von hier aus hat man Zugang zu einem Balkon, der ausreichend Raum für Entspannung im Freien bietet und sich hervorragend für gemütliche Stunden an der frischen Luft eignet. Die beiden Schlafzimmer sind ebenfalls gut dimensioniert und bieten genug Platz für Bett, Schrank und weitere Möbelstücke. Sie eignen sich optimal als Rückzugsorte und lassen sich individuell gestalten. Das Badezimmer wurde im Jahr 2010 umfassend saniert und präsentiert sich modern und funktional. Ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken und WC, bietet es alle Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein praktisches Gäste-WC, welches ebenfalls sehr gepflegt ist. Die Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Raum für eine Einbauküche sowie einen Essbereich. Hier lassen sich kulinarische Kreationen problemlos umsetzen. Ein geräumiger Kellerraum bietet viel Abstellfläche. Ein weiteres Highlight ist die zugehörige Garage, die im Kaufpreis inbegriffen ist und Ihnen einen sicheren Stellplatz für ihr Fahrzeug bietet. Zusammengefasst bietet diese Etagenwohnung eine attraktive Wohnlösung in zentrumsnaher, ruhiger und grüner Lage, die sich durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine gepflegte Ausstattung auszeichnet. Sie eignet sich sowohl für Paare als auch für kleine Familien, die eine Kombination aus stadtnaher Lage und komfortablen Wohnbedingungen suchen. Derzeit ist die Wohnung für eine Jahresnettokaltmiete von 8.100 Euro vermietet. Daher eignet sie sich sowohl als Kapitalanlage als auch zur späteren Eigennutzung. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 24040067 - 33098 Paderborn

## Details of amenities

- ruhige, grüne und zentrumsnahe Lage
- 3 Zimmer
- Wohnung in gepflegtem Zustand
- Bäder 2010 saniert
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Gäste-WC
- Loggia
- Gaszentralheizung von 2015
- eigener Kellerraum mit viel Abstellfläche
- Pkw-Stellplatz in Einzel-Garage einschl. elektronisches (Fektional) Tor

Property ID: 24040067 - 33098 Paderborn

## All about the location

Die Lage des Objektes ist besonders ansprechend für Menschen, die eine zentrumsnah gelegene Wohnung in ruhiger und grüner Umgebung schätzen. Sie liegt idyllisch zwischen Innenstadt und der Universität Paderborn. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und diverse Einzelhandelsgeschäfte, sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in der näheren Umgebung vorhanden und gut zu erreichen. Der Technologiepark, der Universitätsgolfclub Paderborn, die Universität (10 Minuten Fußweg) sowie diverse Krankenhäuser sind bequem in ca. 10 Autominuten erreichbar. 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.

Property ID: 24040067 - 33098 Paderborn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 114.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. 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 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.



Property ID: 24040067 - 33098 Paderborn

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)