

Paderborn

# Traumhafter Garten mit charmantem Haus in der alten Südstadt

Property ID: 24040036



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

**PURCHASE PRICE: 529.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 792 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24040036 - 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: 24040036 - 33098 Paderborn

## At a glance

Property ID	24040036	Purchase Price	529.000 EUR
Living Space	ca. 152 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Garden / shared use
Bathrooms	2		
Year of construction	1953		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 24040036 - 33098 Paderborn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	355.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.06.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas		



Property ID: 24040036 - 33098 Paderborn

## The property





Property ID: 24040036 - 33098 Paderborn

## The property



Property ID: 24040036 - 33098 Paderborn

## The property





Property ID: 24040036 - 33098 Paderborn

## The property





Property ID: 24040036 - 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: 24040036 - 33098 Paderborn

## A first impression

Ein Zweifamilienhaus in der Paderborner Südstadt mit herrlichem Grundstück. Dieses renovierungsbedürftige Haus ist ein Juwel für Liebhaber älterer Gebäude und bietet das Potenzial, ein einzigartiges und individuelles Zuhause zu schaffen. Nutzen Sie diese Gelegenheit und gestalten Sie Ihre Zukunft in einem Haus, das Ihre persönliche Handschrift trägt. Aktuell ist das Haus noch vermietet. Allerdings wird die Erdgeschoßwohnung zu Ende Mai frei. Die Mieter der Obergeschosswohnung sind auch bereits auf der Suche. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und lassen sich von den vielen Möglichkeiten und vor allen Dingen dem herrlichen Garten überzeugen.

Property ID: 24040036 - 33098 Paderborn

## Details of amenities

- Garage
- Zwei Stellplätze
- Gasetagenheizung
- Terrasse mit Markise
- Zwei Badezimmer mit Wanne und Tageslichtfenster
- Waschkeller



Property ID: 24040036 - 33098 Paderborn

## All about the location

Die Immobilie befindet sich in der alten Südstadt und liegt somit in einer der nobelsten und gesuchtesten Adressen in Paderborn. Die Südstadt ist durch imposante und repräsentative Villen geprägt. Die Innenstadt mit ihren Geschäften, Restaurants, Kinos befinden sich in Lauflage. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Umgebung präsent. Paderborn, mit seinen ca. 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 und Krankenhäuser 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.

Property ID: 24040036 - 33098 Paderborn

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 355.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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: 24040036 - 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)