

Paderborn

# Reihenhaus mit 4 bis 6 Zimmern, in ruhiger Kernstadtlage!

Property ID: 24040045



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

**PURCHASE PRICE: 360.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 234 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

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

Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## At a glance

Property ID	24040045	Purchase Price	360.000 EUR
Living Space	ca. 120 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Condition of property	Modernised
Bedrooms	3	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Year of construction	1968	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	96.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.07.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## The property



Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## The property



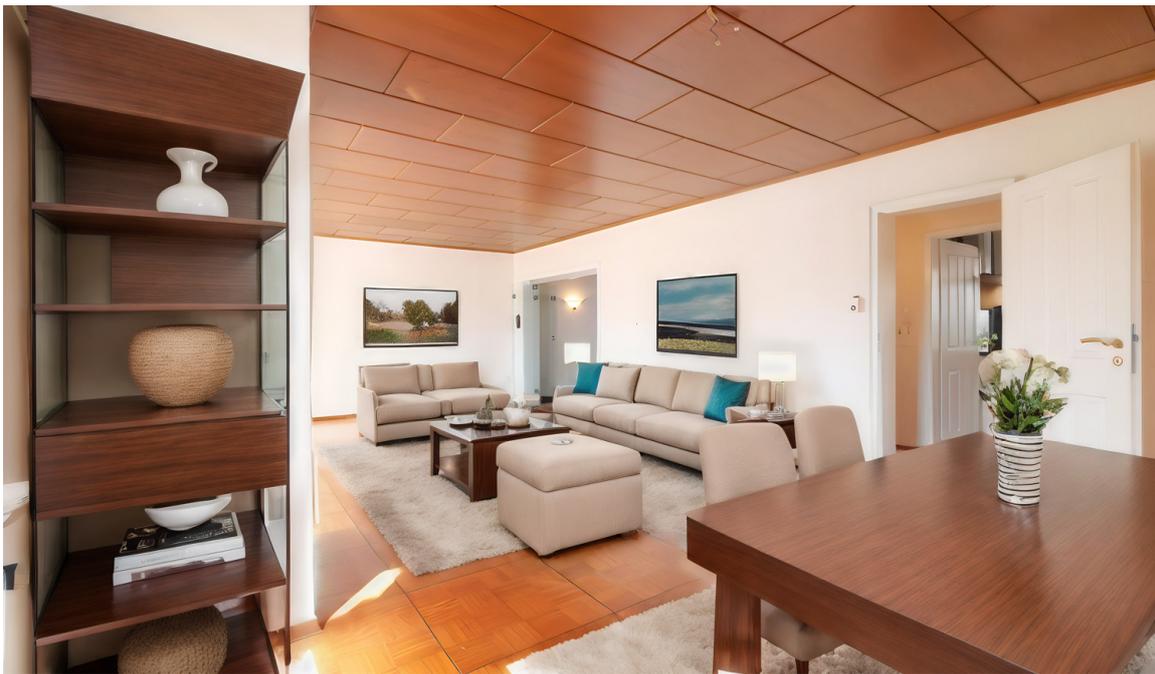
Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## The property



Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## The property



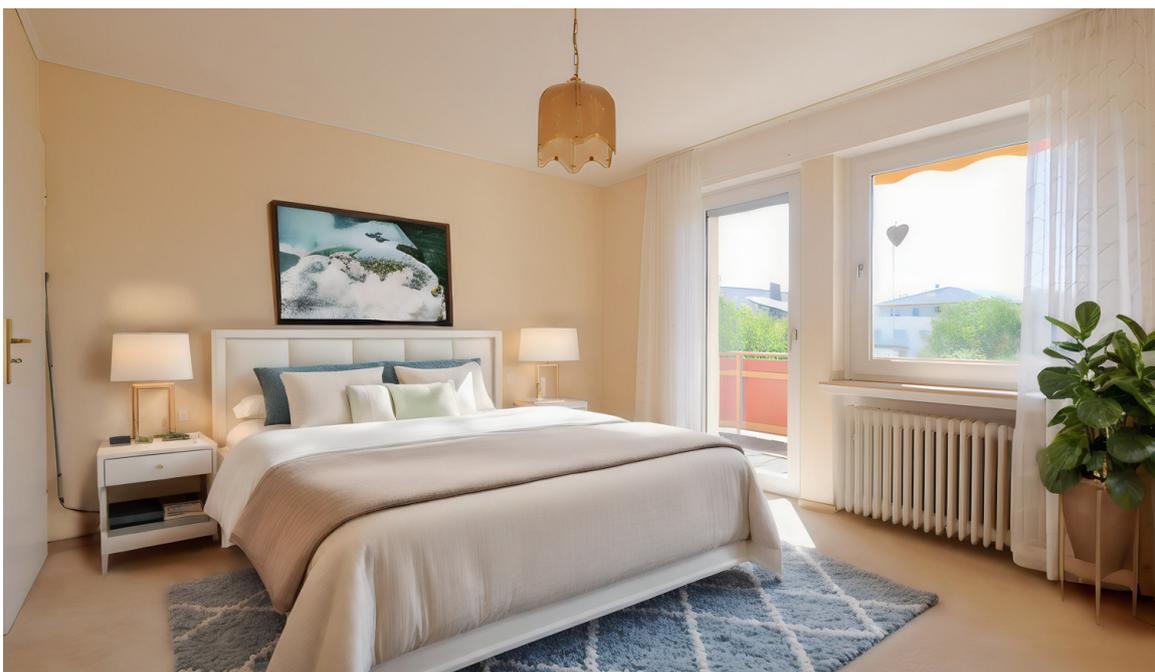
Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## The property



Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## The property



Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## The property



Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## The property



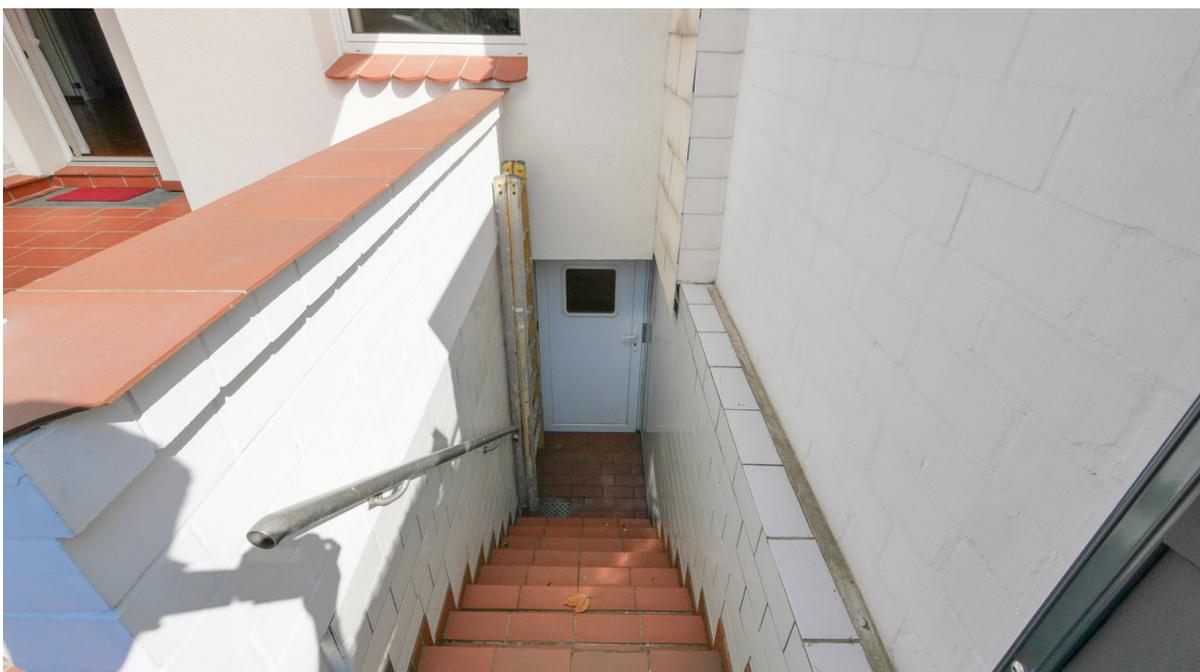
Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## The property



Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## The property



Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP

VP

VP www.von-poll.com

VP Tel. 0800 - 333 33 09 VP

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: 24040045 - 33102 Paderborn

## A first impression

Dieses Reihenhaus mit pfiffiger Raumaufteilung bietet viele Möglichkeiten! Besonders familienfreundlich sind auch die beiden großen Kinderzimmer, mit jeweils ca. 14 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit ein bis zwei zusätzliche Räume im Erdgeschoss zu schaffen, indem Sie von dem ca. 40 m<sup>2</sup> großem Wohn-/ Essbereich einen Teil abtrennen. (War ursprünglich auch der Fall.) Auch den ruhigen Garten in Südostausrichtung wird Ihre ganze Familie zu schätzen wissen. Wenn Sie das Erdgeschoss betreten gelangen Sie über den Flur in den offenen Essbereich, welcher über einen Kaminofen verfügt und durch Glasklappenelemente vom Wohnzimmer abgetrennt oder mit diesem verbunden werden kann. Die Küche liegt separat und kann geschlossen werden. Der Wohn-/ Essbereich mit seinen ca. 40 m<sup>2</sup> wird Sie begeistern. Von hieraus schauen Sie über die überdachte Terrasse in den gepflegten Garten. Ebenso gibt es ein Gäste-WC, sowie eine großzügige Garderobe, als Einbauschränk, im Erdgeschoss. Über die massive Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, mit seinem sehr geräumigen Bad und den drei Schlafzimmern. Der teilweise beheizte Keller bietet reichlich Stauraum und Sie gelangen, über die Außentreppe, bequem in den eigenen Garten. Zustand des Hauses: Das Haus wurde ständig modernisiert. Insbesondere wurde teilweise Außendämmung aufgebracht, die Terrasse überdacht und das Flachdach 2017 weitgehend erneuert. Auch die Kellerdecke wurde teilweise gedämmt. Das Badezimmer im Obergeschoss ist zeitgemäß und verfügt über Wanne, Dusche und Granitfußboden. Die Bodenfliesen im Erdgeschoss sind zeitlos und das hochwertige Mecrusse-Parkett im Wohnzimmer kann geschliffen und neu versiegelt werden. Lediglich die Bodenbeläge in den Schlafräumen würde man sicher erneuern. Die massive Treppe hat einen Holzbelag, unter der jetzigen Teppichverkleidung.

Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## Details of amenities

- Fliesen und Parkettboden im Erdgeschoss
- Teppichboden im Obergeschoss
- Granitfußboden im Bad
- ca. 40 m<sup>2</sup> großer Wohn-/ Essbereich, mit Kaminanschluss
- Bad mit Wanne und Dusche im Obergeschoss
- große Kinderzimmer (je ca. 14 m<sup>2</sup>)
- überdachte Terrasse mit Markise (elektrisch)
- Balkon mit Markise
- Südgarten mit Gartenhäuschen
- gegossener Vollkeller, teilweise beheizt
- Kelleraußentreppe

Mit ca. 8 m Breite hebt sich dieses Eigenheim von den meisten Reihenhäusern ab. Auch die Situation der weitläufigen Gärten, hinter dem eigenen Grundstück, ist alles andere als üblich, in einer solch zentralen Wohnlage.

Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## All about the location

In attraktiver Lage der Paderborner Kernstadt befindet sich dieses geräumige Reihenhaus. Diverse Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie liegen in fußläufiger Nähe. Die Lage ist zentral und dennoch sehr ruhig. 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.

Property ID: 24040045 - 33102 Paderborn

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 96.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist C. Grundriss- und Fotohinweis: Die Grundrisse und Fotos mit Möblierung wurden KI-generiert und sind nicht zwingend maßstabsgetreu. Planen Sie die Einrichtungsmöglichkeiten bitte unbedingt selbst, bei einer Besichtigung vor Ort! Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen, Fotos und Grundrisse. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage! 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: 24040045 - 33102 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)