

Paderborn

# Maisonette-Wohntraum über drei Etagen

Número de propiedad: 24040051



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

PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5

Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

## De un vistazo

Número de propiedad	24040051	Precio de compra	449.000 EUR
Superficie habitable	ca. 150 m <sup>2</sup>	Piso	Dúplex
Habitaciones	5	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1991	Características	WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo		

Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	71.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	10.06.2028	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1990

Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

## La propiedad





Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

## Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24040051 - 33102 Paderborn

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)