

Paderborn

# Hochwertige Stadtvilla in herausragender Lage

*Número de propiedad: 24040020*



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

PRECIO DE COMPRA: 1.290.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 315 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.023 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24040020 - 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: 24040020 - 33102 Paderborn

## De un vistazo

Número de propiedad	24040020
Superficie habitable	ca. 315 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	3
Año de construcción	1986
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.290.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24040020 - 33102 Paderborn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	107.80 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	29.04.2034	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 24040020 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040020 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040020 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040020 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040020 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040020 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040020 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040020 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040020 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040020 - 33102 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040020 - 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: 24040020 - 33102 Paderborn

## Una primera impresión

Diese in klassischer Architektur kreierte Stadtvilla bietet ein luxuriöses Wohnenerlebnis in ruhiger und dennoch absolut zentraler Lage. Hier finden Sie ein wunderschönes Zuhause für sich und Ihre Familie, das Luxus und Gemütlichkeit perfekt miteinander in Einklang bringt. Die Villa wurde 1986 erbaut und zeichnet sich neben ihrer herausragenden Lage durch ihre individuelle Ausstattung und das Gefühl von Geborgenheit und Zuhause aus. Schon im Empfangsbereich wird man von einem luftigen und eleganten Raumgefühl begrüßt. Der elegante Wohnbereich mit großen Fensterflächen vermittelt ein liches Raumgefühl, das sich durch die überdachte Terrasse mit Kamin von drinnen nach draußen weiterträgt. Die Küche fügt sich perfekt in dieses Bild ein und ist ebenfalls bestens ausgestattet. Der Garten ist liebevoll angelegt und komplett eingefriedet. Hier lässt es sich bei schönem Wetter entspannen. In der oberen Etage befinden sich vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Das Hauptschlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon. Über eine Wendeltreppe gelangt man in den Arbeitsbereich im ausgebauten Spitzboden mit Blick über Paderborn. Die gehobene Ausstattung findet sich im gesamten Haus wieder. So gibt es beispielsweise eine Alarmanlage, ein elektrisches Einfahrtstor, Videoüberwachung und vieles mehr. Am Abend werden die Villa und der Garten von einem eindrucksvollen Lichtsystem in Szene gesetzt. Zu der Immobilie gehören eine Doppelgarage mit zwei elektrischen Toren sowie zwei Außenstellplätze. Hervorzuheben ist, dass das Grundstück von zwei Seiten angefahren werden kann. Von der Ausstattung abgesehen sind es das unglaubliche Wohngefühl gepaart mit der herausragenden Innenstadtlage, was diese Villa so einzigartig macht.

Número de propiedad: 24040020 - 33102 Paderborn

## Detalles de los servicios

- sehr zentrale Lage
- hochwertige Ausstattung
- Marmorfußboden
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und in den Badezimmern
- Kamin
- eleganter Eingangsbereich mit Luftraum
- überdachte Terrasse
- Sauna
- voll unterkellert
- Doppelgarage
- Alarmanlage

Número de propiedad: 24040020 - 33102 Paderborn

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24040020 - 33102 Paderborn

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986. 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.

Número de propiedad: 24040020 - 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)