

Paderborn

# Repräsentative Immobilie zur flexiblen Nutzung

*Número de propiedad: 24040043*



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

PRECIO DE COMPRA: 850.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 211 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.650 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24040043 - 33106 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: 24040043 - 33106 Paderborn

## De un vistazo

Número de propiedad	24040043
Superficie habitable	ca. 211 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo de media caña
Habitaciones	7
Dormitorios	5
Baños	2
Año de construcción	1967
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Garaje

Precio de compra	850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2011
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24040043 - 33106 Paderborn

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Aceite	Demanda de energía final	179.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	07.08.2033	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1968

Número de propiedad: 24040043 - 33106 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040043 - 33106 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040043 - 33106 Paderborn

## La propiedad



Número de propiedad: 24040043 - 33106 Paderborn

## La propiedad





Número de propiedad: 24040043 - 33106 Paderborn

## La propiedad





Número de propiedad: 24040043 - 33106 Paderborn

## Una primera impresión

Willkommen in Ihrer neuen Immobilie in Paderborn-Elsen! Diese großzügige Immobilie bietet rund 210 Quadratmeter Wohnfläche und erstreckt sich über sieben Zimmer, die flexibel als Büro- oder Praxisräume, als auch als neues Zuhause für Ihre Familie genutzt werden können. Der durchdachte, großzügige Grundriss und das einladende Entree sorgen für eine offene und freundliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt. Im Jahr 2011 wurde das Haus umfangreich modernisiert. Die Fenster wurden erneuert, die Bäder saniert und die Böden aufbereitet. Das Herzstück des Wohnbereichs ist ein stilvoller Kamin, der an kalten Tagen für wohlige Wärme sorgt und dem Raum eine behagliche Note verleiht. Ein besonderes Highlight ist die große Fensterfront im Wohnzimmer, die für viel Tageslicht sorgt und den Blick auf die Terrasse und den weitläufigen Garten freigibt. Der direkte Zugang zur Süd-West Terrasse lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und macht den Garten zur idealen Ergänzung des Wohnraums. Im Obergeschoss befinden sich vier großzügige Zimmer, welche flexibel als Schlafzimmer oder Büro genutzt werden können. Drei dieser Zimmer bieten zudem einen direkten Zugang zum geräumigen Süd-West Balkon. Zwei Bäder, eins mit Dusche, das andere mit Badewanne, komplettieren das Raumangebot auf dieser Ebene. Zu den weiteren Annehmlichkeiten dieser Immobilie gehören eine Sauna sowie eine Doppelgarage mit elektrischen Toren, welche über einen Vorratsraum direkt an die Immobilie angeschlossen ist. Für zusätzlichen Komfort und Flexibilität gibt es einen überdachten Wohnmobilstellplatz. Das großzügige Grundstück von 1650 Quadratmetern bietet zudem ausreichend Platz noch weitere Stell-/Parkplätze für Sie und Ihre Kunden einzurichten. Durch die optimale Ausrichtung der Immobilie kann man trotz zentraler Elsener Lage die wunderbare Ruhe des Gartens genießen. Ergänzt werden die zwei geräumigen Vollgeschosse durch den Keller, der sich über die gesamte Grundfläche erstreckt und diverse Kellerräume, den Heizungskeller samt Öllager und die Waschküche mit der dort eingebauten Sauna enthält. Diese Immobilie ist ideal für Familien, die viel Platz benötigen und Wert auf eine hochwertige Ausstattung legen. Denkbar ist auch eine gewerbliche Nutzung - auf dieser großzügigen Fläche können Wohnen und Arbeiten problemlos miteinander kombiniert werden. Lassen Sie sich diese einzigartige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Número de propiedad: 24040043 - 33106 Paderborn

## Detalles de los servicios

- Kamin
- Echtholzböden
- Umfassend saniert
- Dreifach verglaste Fenster
- Sauna
- elektr. Rollläden
- Terrasse und Balkon mit Süd-West Ausrichtung
- Doppelgarage mit elektr. Toren
- Überdachter Wohnmobilstellplatz
- Grundstück uneinsehbar

**Número de propiedad: 24040043 - 33106 Paderborn**

## Todo sobre la ubicación

Elsen ist ein westlicher Stadtteil von Paderborn und bildet mit seinen knapp 16.000 Einwohnern den zweitgrößten Stadtbezirk der Paderstadt. Mit dem Auto sind es nur knapp 15 Minuten in die Paderborner Innenstadt. Außerdem verfügt der Ort im Nahverkehr über eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Die Autobahn 33, der Hauptbahnhof Paderborn und der nahegelegene Flughafen Paderborn-Lippstadt bieten ein umfangreiches Fernverkehrsnetz. Elsen selbst deckt mit vielen Läden und umfangreicher Gastronomie sowie Ärzten und Apotheken alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab. Zudem verfügt der Stadtteil über zwei Grundschulen, eine Gesamtschule sowie mehrere Kindergärten. Mehrere Seen liegen in unmittelbarer Nähe und laden zum Segeln, Baden und Wasserskifahren ein.

Número de propiedad: 24040043 - 33106 Paderborn

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.8.2033. Endenergiebedarf beträgt 179.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24040043 - 33106 Paderborn

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)