

Paderborn

Hochwertige Stadtvilla in herausragender Lage

????????? ??????????: 24040020



www.von-poll.com

???? ??????: 1.290.000 EUR • ??????????: ca. 315 m² • ?????????: 6 • ??????? ???? : 1.023 m²

???????? ??????????: 24040020 - 33102 Paderborn

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ???? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24040020 - 33102 Paderborn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24040020	????? ???????	1.290.000 EUR
????????????	ca. 315 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	?????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????????	6	??????????	?????????
???????????????? ???	4	????????????????	
????????????	3	????????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	1986	??????	
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ???????	????????	?????????, WC ????????????, ????????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ????????: 24040020 - 33102 Paderborn

????????????? ???? ????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	107.80 kWh/m ² a
???????????????	29.04.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
????????? ???		???????????????	D
????? ????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	

???????? ??????????: 24040020 - 33102 Paderborn

?? ?????????



???????? ??????????: 24040020 - 33102 Paderborn

?? ?????????



??????? ????????: 24040020 - 33102 Paderborn

?? ????????



???????? ????????: 24040020 - 33102 Paderborn

?? ????????



??????? ????????: 24040020 - 33102 Paderborn

?? ????????



???????? ??????????: 24040020 - 33102 Paderborn

?? ?????????



???????? ??????????: 24040020 - 33102 Paderborn

?? ?????????



??????? ????????: 24040020 - 33102 Paderborn

?? ????????



??????? ???????: 24040020 - 33102 Paderborn

?? ????????



???????? ??????????: 24040020 - 33102 Paderborn

?? ?????????



??????? ???????: 24040020 - 33102 Paderborn

?? ????????

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

??????? ????????: 24040020 - 33102 Paderborn

??? ?????? ???????????

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 lichtes 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.

???????? ??????????: 24040020 - 33102 Paderborn

????????????????? ??? ???? ?????

- 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

??????? ???????: 24040020 - 33102 Paderborn

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ???????: 24040020 - 33102 Paderborn

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 107.80 kwh/(m²*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.

???????? ??????????: 24040020 - 33102 Paderborn

????????????? ??????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15 Paderborn
E-Mail: paderborn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com