

Paderborn

Gepflegtes Reihenhaus, im Herzen der Stadtheide!

???????? ?????: 24040045



www.von-poll.com

???? ?????: 379.000 EUR • ?????: ca. 120 m² • ?????: 4 • ????? ??: 234 m²

??????? ?????????: 24040045 - 33102 Paderborn

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ???????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ???????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 24040045 - 33102 Paderborn

?? ??? ??????

???????? ??????????	24040045	????? ???????	379.000 EUR
???????????	ca. 120 m²	?????	
????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	4		
????????????? ??? ??????????	3	?????????	????????
??????????	1	?????????????	
????? ??????????????	1968	???????????????????? ??????	ca. 0 m²
		???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

??????? ???????: 24040045 - 33102 Paderborn

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????	?????? ????????????? ?????????????	96.60 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	05.07.2034	?????????? ????????????? ??????????	C
????? ???????????	??????	????????????? ??????????	

??????? ???????? : 24040045 - 33102 Paderborn

?? ????????



???????? ?????????: 24040045 - 33102 Paderborn

?? ?????????



??????? ???????? : 24040045 - 33102 Paderborn

?? ????????



??????? ???????? : 24040045 - 33102 Paderborn

?? ????????



???????? ?????????: 24040045 - 33102 Paderborn

?? ????????



??????? ???????? : 24040045 - 33102 Paderborn

?? ????????



??????? ???????? : 24040045 - 33102 Paderborn

?? ????????



???????? ?????????: 24040045 - 33102 Paderborn

?? ????????



???????? ?????????: 24040045 - 33102 Paderborn

?? ?????????



??????? ???????? : 24040045 - 33102 Paderborn

?? ????????



??????? ???????? : 24040045 - 33102 Paderborn

?? ????????



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

??????? ???????: 24040045 - 33102 Paderborn

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

Dieses Haus bietet viele Möglichkeiten! In direkter Nachbarschaft der Bonifatius Grundschule befindet sich dieses 1968 errichtete, aber ständig modernisierte Eigenheim. Besonders familienfreundlich sind auch die beiden großen Kinderzimmer, mit jeweils ca. 14 m². Darüber hinaus besteht die Möglichkeit ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss zu schaffen, indem Sie von dem ca. 40 m² großem Wohn-/ Essbereich ca. 10 m² 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 m² 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 modern 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 den Teppichboden im Obergeschoss würde man sicherlich austauschen. Die massive Treppe hat einen Holzbelag, unter der jetzigen Teppichverkleidung.

??????? ?????????: 24040045 - 33102 Paderborn

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

- Fliesen und Parkettboden im Erdgeschoss
- Teppichboden im Obergeschoss
- Granitfußboden im Bad
- ca. 40 m² großer Wohn-/ Essbereich, mit Kaminanschluss
- Bad mit Wanne und Dusche im Obergeschoss
- große Kinderzimmer (je ca. 14 m²)
- überdachte Terrasse mit Markise
- 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.

??????? ???????: 24040045 - 33102 Paderborn

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

Inmitten der beliebten Stadttheide befindet sich dieser Familientraum, in direkter Nachbarschaft zur Bonifatius Grundschule. 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.

??????? ?????????: 24040045 - 33102 Paderborn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 96.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 19868. Die Energieeffizienzklasse ist C. Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen, Innenfotos 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 Handelsregistrauszugs, 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.

??????? ?????????: 24040045 - 33102 Paderborn

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

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

Thomas Lotz

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com