

Paderborn

# Kernsanierter Bungalow in Paderborn-Stadtheide!

????????? ??????????: 25040004



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

???? ??????: 599.000 EUR • ??????????: ca. 158 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 719 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25040004 - 33102 Paderborn

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

???????? ??????????: 25040004 - 33102 Paderborn

?? ??? ??????

???????? ??????????	25040004	????? ???????	599.000 EUR
????????????	ca. 158 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5		
???????????? ???	4		
?????????			
?????????	2	????? ??????????????	2010
????? ?????????????	1979	?????????	???????
?????? ??????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ????????????????? ?????????

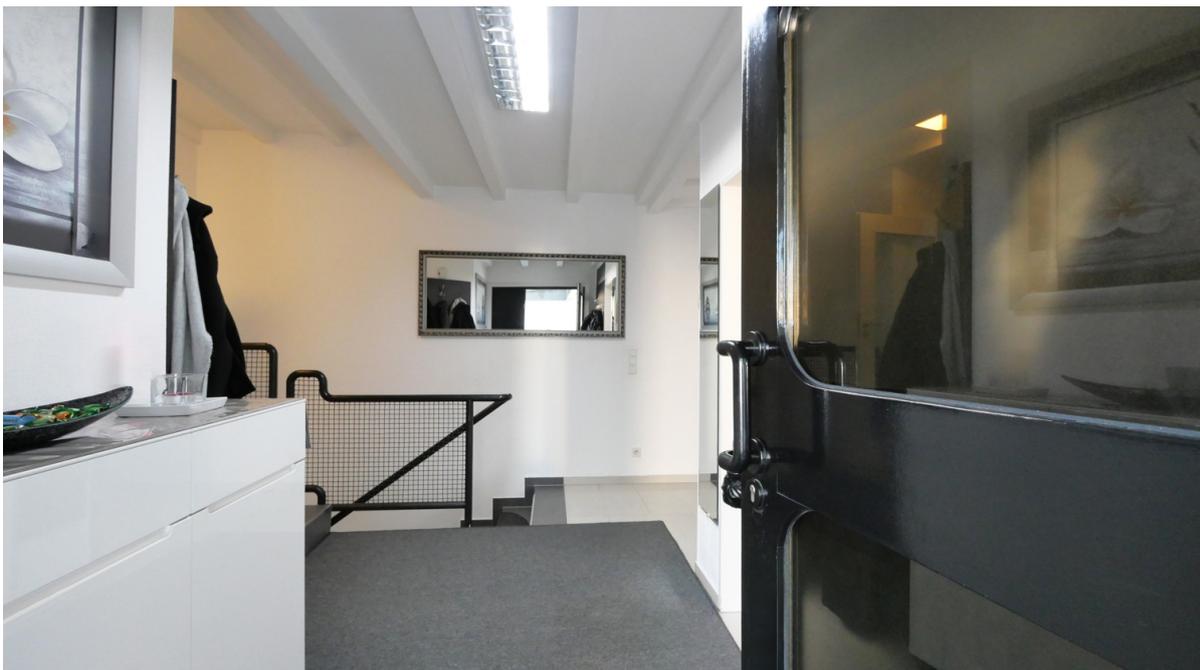
???????? ??????????: 25040004 - 33102 Paderborn

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

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
?????????????	???????????	?????????????	
????? ????????????	???????	?????????	150.70 kWh/m²a
???????????????	21.05.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	E
????? ??????????????	???????	?????????????????	
		???????????????	
		????? ??????????????	1979
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

??????? ????????: 25040004 - 33102 Paderborn

?? ????????



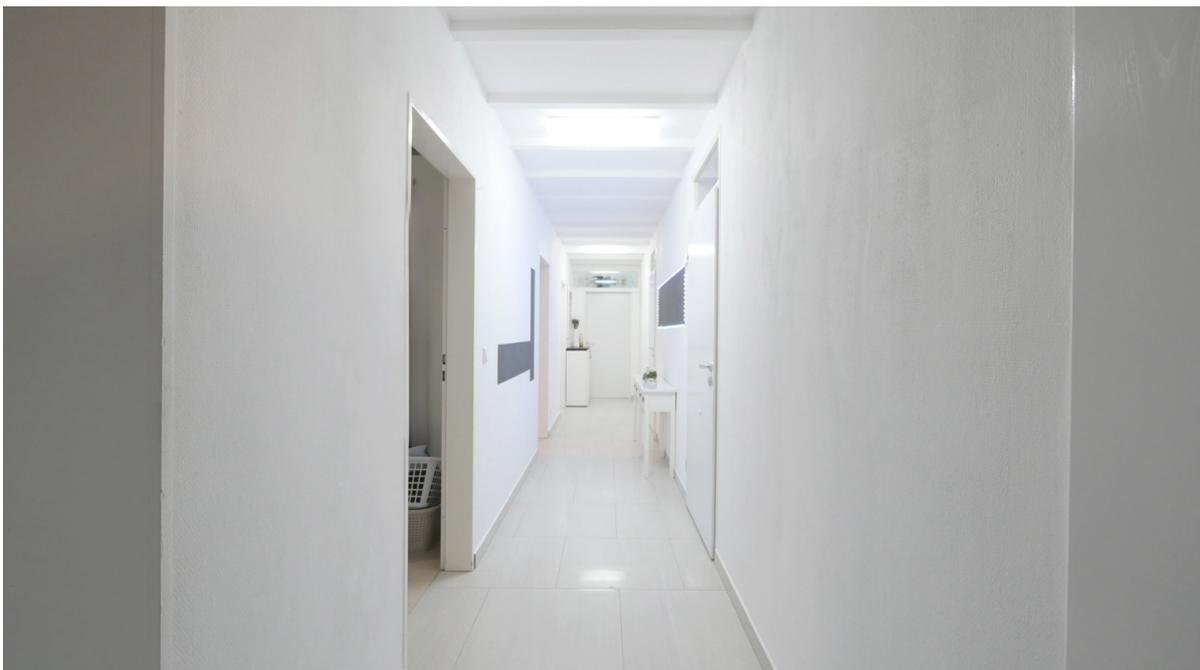
???????? ????????: 25040004 - 33102 Paderborn

?? ????????



??????? ????????: 25040004 - 33102 Paderborn

?? ????????



???????? ??????????: 25040004 - 33102 Paderborn

?? ?????????



??????? ???????: 25040004 - 33102 Paderborn

?? ????????



???????? ????????: 25040004 - 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](http://www.von-poll.com)

??????? ????????: 25040004 - 33102 Paderborn

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

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieser kernsanierte Bungalow vereint modernes Wohnen mit zeitlosem Komfort. In einer sehr ruhigen Wohnlage gelegen, bietet diese Immobilie ein idyllisches Wohnambiente mit viel Privatsphäre und einem großen Garten. Ob als familiäres Zuhause oder stilvolles Wohnen auf einer Ebene – dieser Bungalow bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort. Die Kernsanierung in 2010 beinhaltet sowohl die Dachsanierung als auch neue Fenster, die Versorgungsleitungen und eine neue Heizungsanlage. Bäder und Bodenbeläge sind ebenso mit berücksichtigt worden. Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen! Kontaktieren Sie uns für eine Besichtigung.

??????? ???????: 25040004 - 33102 Paderborn

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

- Gastherme aus 2010
- Bäder erneuert in 2010
- große Küche mit Essplatz
- Wohnzimmer mit Kamin und Zugang zur Terrasse
- Helle und geräumige Schlaf/Kinderzimmer
- Garage
- zwei Freiplätze
- Geräteschuppen

??????? ???????: 25040004 - 33102 Paderborn

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

Paderborn, mit seinen ca. 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. Die Lage dieser Immobilie ist als sehr familienfreundlich zu bezeichnen. Die ruhige Anwohnerstraße gibt eine gute Anbindung zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.

??????? ???????: 25040004 - 33102 Paderborn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 150.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

???????? ??????????: 25040004 - 33102 Paderborn

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

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

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)