

Paderborn

# Repräsentative Immobilie zur flexiblen Nutzung

VP azonosító: 24040043



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

VÉTELÁR: 850.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 211 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 1.650 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24040043 - 33106 Paderborn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24040043 - 33106 Paderborn

## Áttekintés

VP azonosító	24040043
Hasznos lakótér	ca. 211 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Csonka kontyter?
Szobák	7
Hálósobák	5
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1967
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Beálló, 2 x Garázs

Vételár	850.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2011
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24040043 - 33106 Paderborn

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	07.08.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	179.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1968



VP azonosító: 24040043 - 33106 Paderborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24040043 - 33106 Paderborn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24040043 - 33106 Paderborn

## Az ingatlan



VP azonosító: 24040043 - 33106 Paderborn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24040043 - 33106 Paderborn

## Az ingatlan





VP azonosító: 24040043 - 33106 Paderborn

## Az ingatlan



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The image shows a Von Poll real estate office storefront on the left and a family of four (a woman, a man, and two children) looking at a red folder on the right. The storefront has a dark blue awning with the VP logo and a glass door. The family is standing in front of a house.

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)

VP azonosító: 24040043 - 33106 Paderborn

## Az els? benyomás

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!



VP azonosító: 24040043 - 33106 Paderborn

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 24040043 - 33106 Paderborn**

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24040043 - 33106 Paderborn

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 24040043 - 33106 Paderborn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)