

Paderborn

# Gepflegtes Reihenhaus, im Herzen der Stadtheide!

Número da propriedade: 24040045



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

PREÇO DE COMPRA: 379.000 EUR • ÁREA: ca. 120 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 234 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## Numa vista geral

Número da propriedade	24040045	Preço de compra	379.000 EUR
Área	ca. 120 m <sup>2</sup>	Natureza	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda
Ano de construção	1968		

Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	96.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	05.07.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## O imóvel



Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## O imóvel



Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## O imóvel



Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## O imóvel



Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## O imóvel



Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## O imóvel



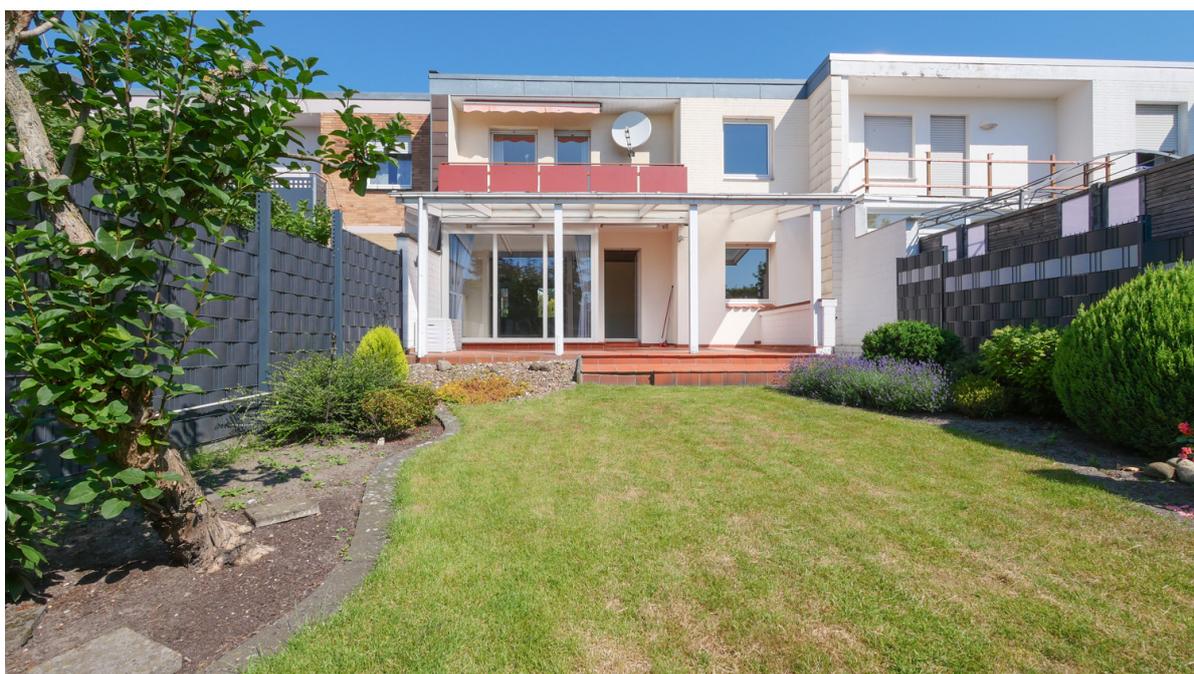
Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## O imóvel



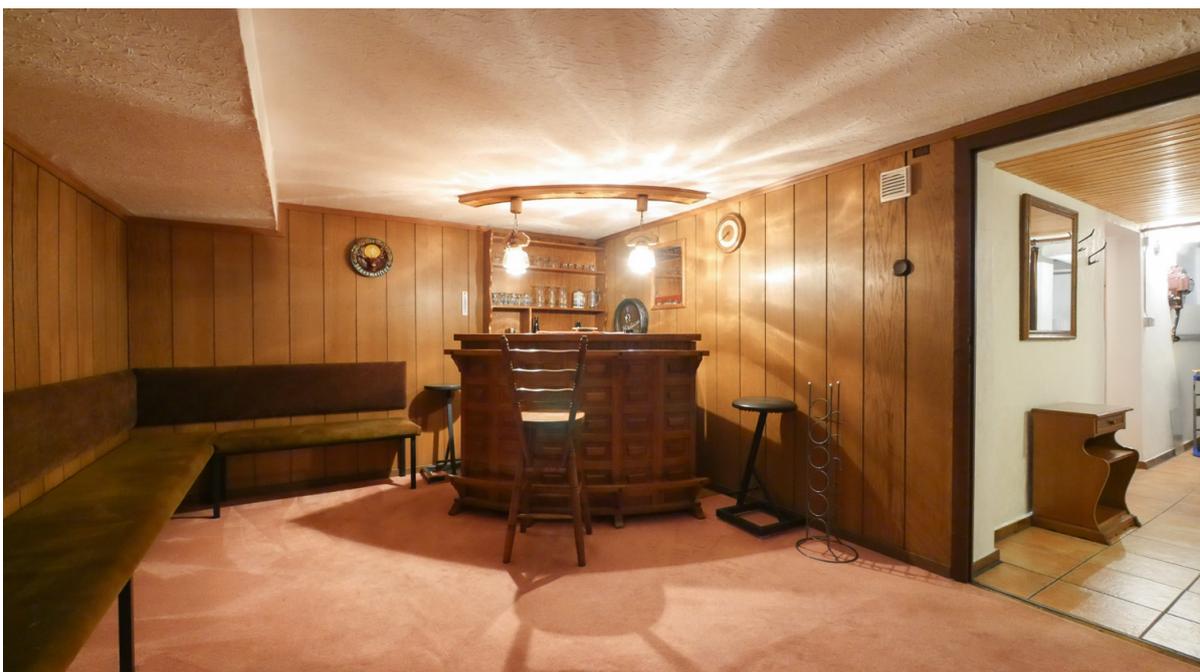
Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## O imóvel



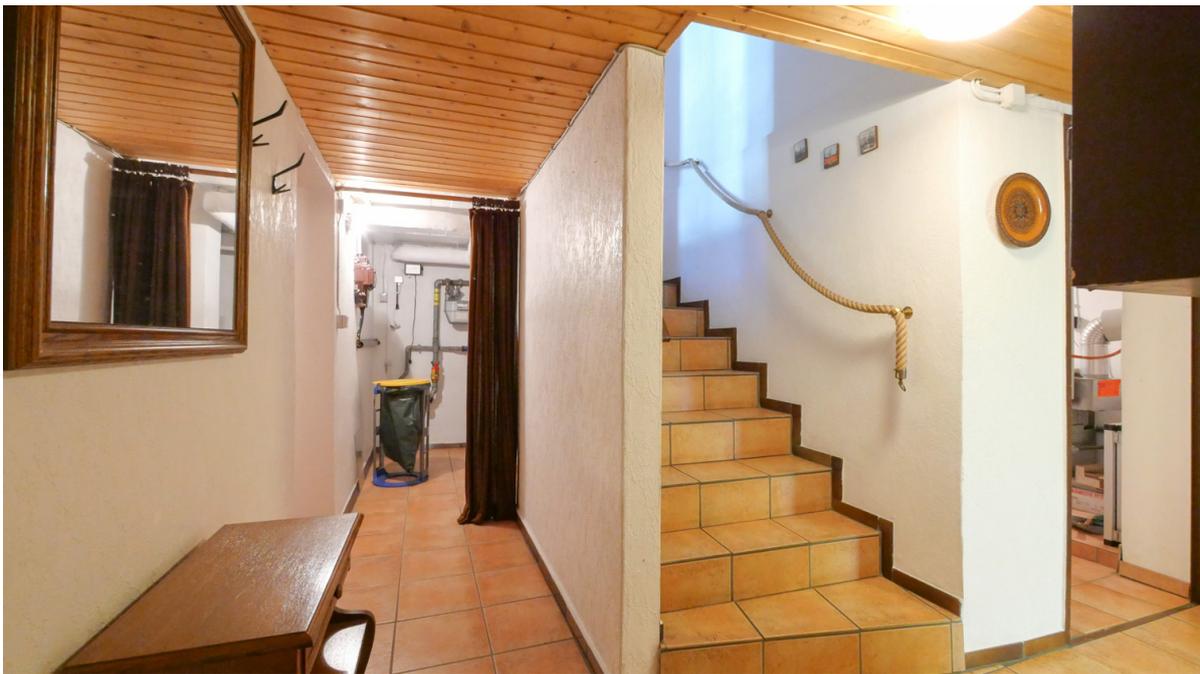
Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## O imóvel



Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## O imóvel



Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## O imóvel

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)

Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss zu schaffen, indem Sie von dem ca. 40 m<sup>2</sup> großem Wohn-/ Essbereich ca. 10 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## Detalhes do equipamento

- Fliesen und Parkettboden im Erdgeschoss
- Teppichboden im Obergeschoss
- Granitfußboden im Bad
- ca. 40 m<sup>2</sup> großer Wohn-/ Essbereich, mit Kaminanschluss
- Bad mit Wanne und Dusche im Obergeschoss
- große Kinderzimmer (je ca. 14 m<sup>2</sup>)
- 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.

Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## Tudo sobre a localização

Inmitten der beliebten Stadtheide 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.

Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 96.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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 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.

Número da propriedade: 24040045 - 33102 Paderborn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)