

Paderborn – Kernstadt

# Sehr gepflegtes Reihenmittelhaus in der Kernstadt

*Número de propiedad: 25040022*



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

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 146 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 220 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## De un vistazo

Número de propiedad	25040022
Superficie habitable	ca. 146 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	495.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural ligero	Consumo de energía final	38.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	20.03.2035	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2000

Número de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La propiedad



Número de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La propiedad



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 de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt**

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus bietet ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf eine familienfreundliche und zugleich gut angebundene Wohnlage legen. Auf ca. 146 qm Wohnfläche verteilen sich die Räumlichkeiten, die auf Grund ihrer durchdachten Aufteilung sowohl funktional als auch wohnlich gestaltet sind. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem gepflegten Garten – ideal für gemeinsame Stunden im Freien., für Sandkasten und andere Spielgeräte. Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine familiengerechte Ausstattung. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss erwarten Sie vier Schlafzimmer, sowie ein modernes Tageslichtbad. Der ausgebauter Dachboden bietet zusätzlichen Raum, z.B. als Arbeits- oder Spielzimmer oder für Gäste. Das Haus wurde laufend instandgehalten und präsentiert sich in sehr gutem Zustand. Ein Keller mit ausreichend Stauraum sowie ein Carport sind ebenfalls vorhanden. Die Lage zeichnet sich durch ihre Familienfreundlichkeit aus: Schulen, Kindergärten, Spielplätze und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege ins Grüne runden das Gesamtbild ab.

Número de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Detalles de los servicios

- Carport
- schön angelegter Garten
- überdachte Terrasse
- Gartenhaus
- zwei große und geflieste Kellerräume
- Gäste WC mit Fenster
- Einbauküche
- Wohnzimmer mit direktem Zugang in den Garten
- Holztreppe
- Bad im Obergeschoss mit Badewanne
- drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- komplett ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlichem Bad
-

Número de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Todo sobre la ubicación

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. Mehrere Kliniken und Krankenhäuser 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 de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2035. Endenergieverbrauch beträgt 38.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist A. 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 de propiedad: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona 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)