

Paderborn – Kernstadt

# Sehr gepflegtes Reihenmittelhaus in der Kernstadt

*CODICE OGGETTO: 25040022*



*www.von-poll.com*

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 146 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 220 m<sup>2</sup>

**CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25040022
Superficie netta	ca. 146 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2000
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	38.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	20.03.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà



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)

**CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt**

## Dettagli dei servizi

- 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
-

**CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25040022 - 33102 Paderborn – Kernstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)