Paderborn

Stilvolles Wohnen in zentraler Lage

??????? ????????: 24040031

www.von-poll.com

???? ??????: 1.095.000 EUR • ?????????: ca. 192 m² • ???????: 4 • ?????? ???: 488 m²

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

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

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

?? ??? ?????

??????? ????????	24040031
?????????	ca. 192 m²
???????	4
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	2011
????? ??????????	2 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	1.095.000 EUR
?????	?????????? ???????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

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

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	26.01.2030
???? ?????????	?????? ????????? ???? / ?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	27.30 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	A+
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2011

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

?? ???????

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

?? ???????

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

?? ???????

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

?? ???????

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

?? ???????

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

?? ???????

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

?? ???????

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

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

Dieses moderne und exklusive Einfamilienhaus wurde im Jahr 2011 erbaut und besticht durch seine gehobene Ausstattung und zentrale Lage. Auf einer Wohnfläche von ca. 190 m² bietet die Immobilie genügend Raum für eine Familie. Beim Betreten des Hauses wird man sofort von einem großzügigen und luftigen Wohnambiente empfangen. Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet viel Platz zum Entspannen und gemeinsamen Essen. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Von hier aus gelangt man auf die sonnige Südterrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Zudem verfügt das Haus über einen Balkon, der einen schönen Ausblick auf die Umgebung bietet. Im Obergeschoss des Hauses befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer, das mit hochwertigen Armaturen, einer ebenerdig begehbaren Dusche und freistehenden Badewanne ausgestattet ist. Jedes Zimmer bietet ausreichend Platz und ist dank der großen Fenster hell und freundlich gestaltet. Für wohlige Wärme sorgt die Fußbodenheizung, die über eine effiziente Wärmepumpe betrieben wird. Zudem sind zwei Carports vorhanden, die ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Weiterhin verfügt das Haus über eine Photovoltaikanlage mit 5,18 KWp. Erfüllen Sie sich Ihren Traum und genießen Sie das einmalige, moderne Wohnambiente im Osten der Paderborner Kernstadt.

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

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

- Zentrale Lage
- Großzügige Raumaufteilung
- Hochwertige Ausstattung
- Großer Wohn- und Essbereich
- Offene Küche mit hochwertigen Elektrogeräten
- Südterrasse
- Balkon
- Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage mit 5,18 KWp
- Fußbodenheizung
- Zwei Carports
- Fahrradschuppen

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

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

Das Haus befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage von Paderborn, in unmittelbarer Nähe zu verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus und bietet zugleich eine gute Anbindung an das Stadtzentrum sowie an die umliegenden Erholungsgebiete und Grünflächen. 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 20.000 Studenten, dem gesunden Mittelstand mit unzähligen Arbeitsplätzten 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.

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 27.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

??????? ????????: 24040031 - 33100 Paderborn

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

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

Thomas Lotz

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn
Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0
E-Mail: paderborn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com