Paderborn

# Elegantes Domizil in begehrter Südstadtlage

***??????? ????????: 25040013***

**???? ??????: 649.000 EUR • ?????????: ca. 225 m² • ???????: 10 • ?????? ???: 505 m²**

**??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn**

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

**??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 25040013 |
| ????????? | ca. 225 m² |
| ????? ?????? | ????????????? ????? |
| ??????? | 10 |
| ????????? ??? ???????? | 8 |
| ???????? | 2 |
| ???? ?????????? | 1928 |
| ????? ?????????? | 1 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ?????? |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 649.000 EUR |
| ????? | ?????????? ????????????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ??????, ?????, ????????????? ??????? |

??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn

# ?????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 17.06.2035 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ????????????? ????????? | BEDARF |
| ?????? ?????? ????????? | 441.33 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | H |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ????????????? | 1928 |

??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn

# ?? ???????

**??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn**

# ?? ???????

??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn

# ?? ???????

**??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn**

# ?? ???????

**??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn**

# ??? ????? ????????

Zum Verkauf steht eine großzügige Stadtvilla mit einer Wohnfläche von ca. 225 m² und einem Grundstück von ca. 505 m². Erbaut im Jahr 1928 und erweitert 1959, bietet dieses repräsentative Einfamilienhaus vielfältige Gestaltungsoptionen.

Die Immobilie verfügt über insgesamt zehn Zimmer, darunter bis zu acht Schlafzimmer. Zwei Badezimmer sorgen für Komfort und Funktionalität im Alltag. Das große, offene Wohnzimmer mit angrenzender Bibliothek bietet einen wunderbaren Ort zum Entspannen und für gesellige Abende.

Eines der Highlights des Hauses ist der große Balkon mit Südausrichtung. Zusätzlich gibt es eine Terrasse, die sich hervorragend zum Verweilen im Freien eignet. Der komplett eingefriedete Garten ist eine grüne Oase mitten in der Stadt.

Für Fahrzeuge aller Art stehen sowohl eine Garage als auch ein Außenstellplatz zur Verfügung. Im Keller des Hauses erwartet Sie zudem eine Sauna, die an kälteren Tagen willkommene Entspannung bietet.

Ein weiteres Highlight ist die absolut zentrale Lage von Paderborn. Von hier können Sie alle wichtigen Dinge des Alltags bequem zu Fuß erledigen. Auch am Wochenende kann das Auto getrost in der Garage bleiben.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Der Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung noch nicht vor und wird bis zum Besichtigungstermin nachgereicht.

**??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn**

# ????????????? ??? ???????

- repräsentative Bauweise
- Terrasse
- komplett eingefriedeter Garten
- Garage
- Sauna
- großzügiger Balkon
- Gasheizung
- Südausrichtung

**??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn**

# ??? ??? ??? ?????????

Diese wunderschöne Stadtvilla befindet sich in sehr zentraler Lage von Paderborn. Die Innenstadt mit ihren Geschäften, Restaurants, Kinos lässt sich leicht zu Fuß erreichen. Die alte Südstadt von Paderborn ist eine der gefragtesten Wohngegenden von Paderborn.
Die Stadt 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 20.000 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.

**??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 441.33 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**??????? ????????: 25040013 - 33098 Paderborn**

# ?????????? ????????????

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

Thomas Lotz

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

*???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com