Paderborn – Kernstadt

Repräsentative Stadtvilla in begehrter Lage

Objektnummer: 26040030



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 267 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 782 m²

Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26040030
Wohnfläche	ca. 267 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2019
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 45 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

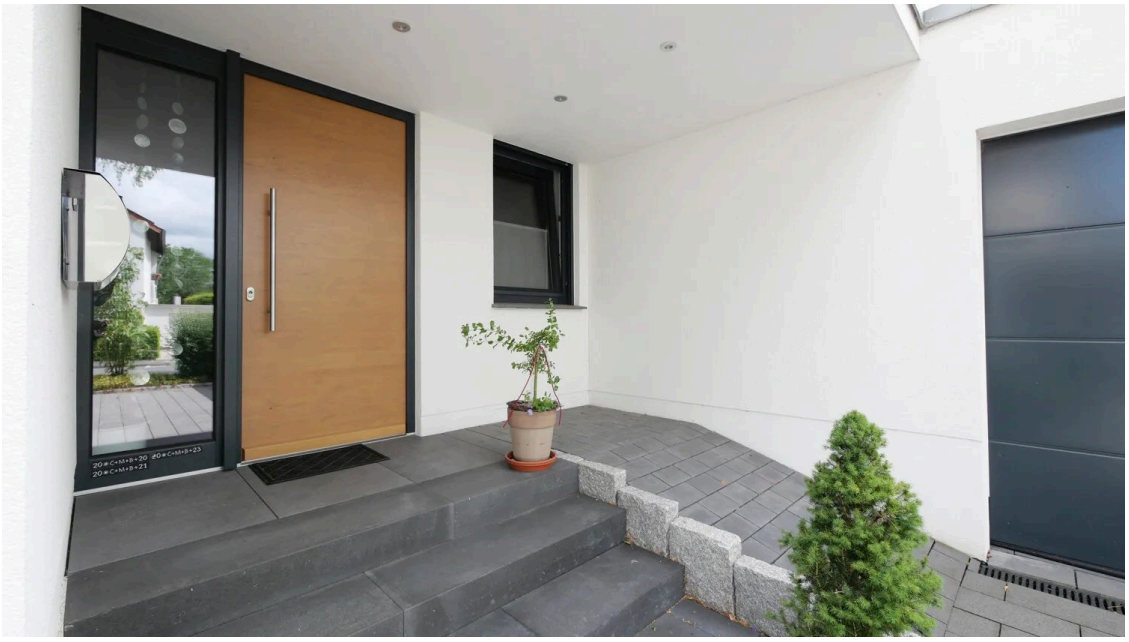
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	28.07.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	22.74 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

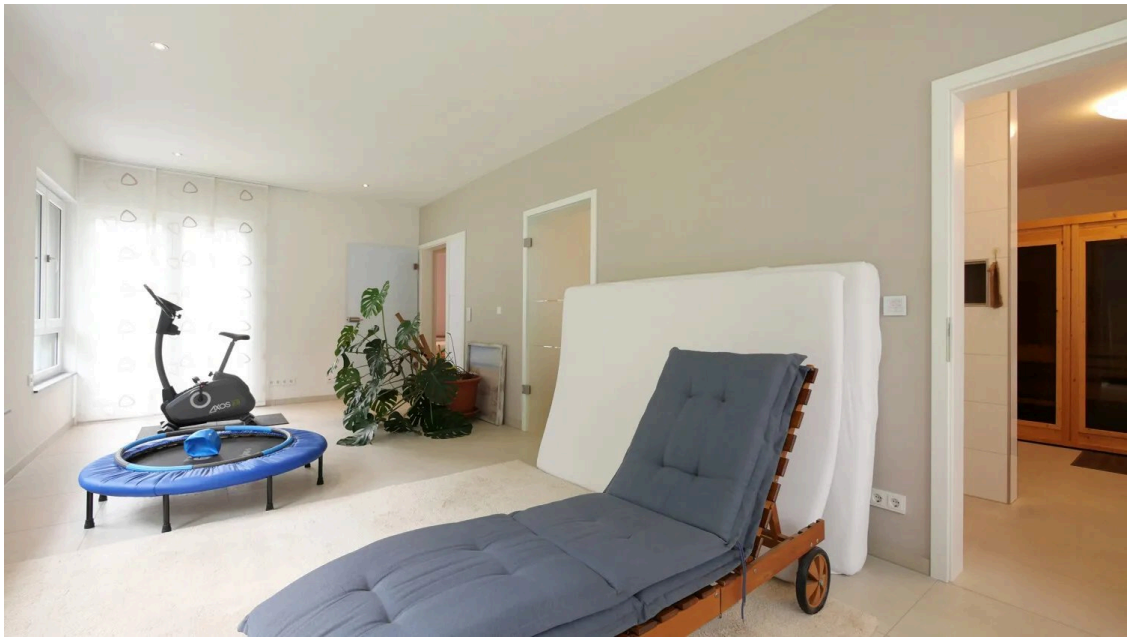
Die Immobilie





Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

Die Immobilie

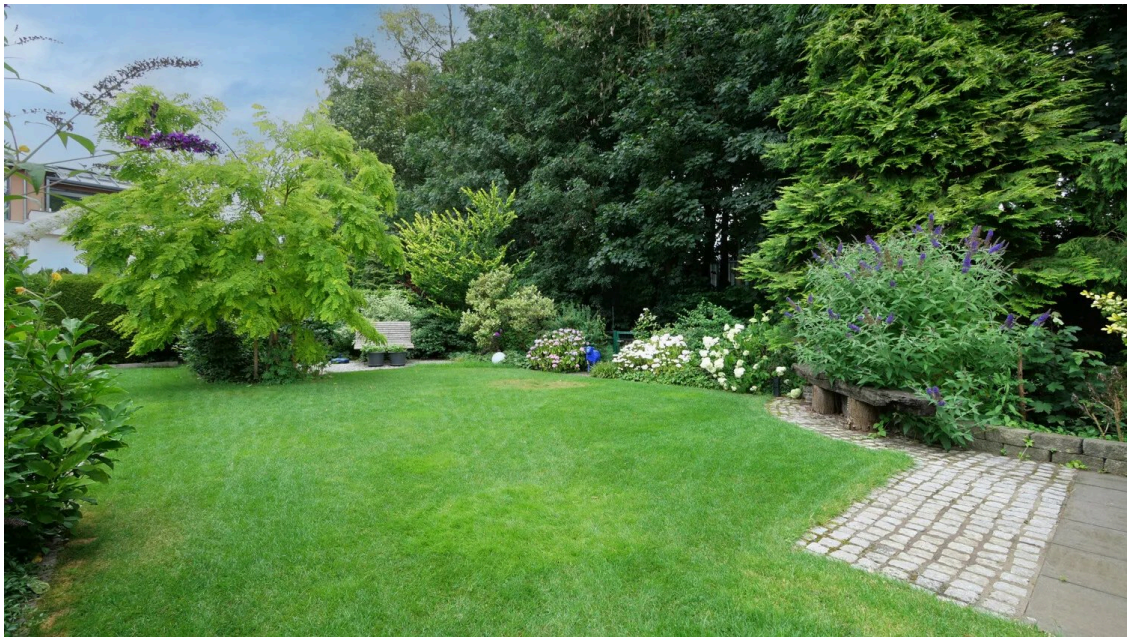




Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

Ein erster Eindruck

Dieses repräsentative Einfamilienhaus aus dem Jahr 2019 verbindet auf ca. 271 m² Wohnfläche und einem ca. 782 m² großen Grundstück modernes Wohnen mit hochwertiger Ausstattung und großzügigem Raumkomfort. Die durchdachte Architektur, innovative Haustechnik und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten schaffen ein exklusives Zuhause für Familien mit hohen Ansprüchen.

Bereits die großzügige Auffahrt vermittelt einen repräsentativen ersten Eindruck. Eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze bieten komfortable Parkmöglichkeiten für Familie und Gäste.

Im Inneren überzeugt die Immobilie durch eine offene, großzügige Raumgestaltung und ein harmonisches Wohnambiente. Das moderne LCN-System ermöglicht die individuelle Steuerung verschiedener Hausfunktionen und sorgt für hohen Wohnkomfort. Eine im gesamten Haus verlegte Fußbodenheizung schafft zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima.

Das Erdgeschoss ist vielseitig und familienfreundlich gestaltet. Neben dem großzügigen Wohn- und Essbereich stehen ein weiteres Schlafzimmer sowie ein geräumiges Arbeitszimmer zur Verfügung. Dieses eignet sich ebenso ideal als Gästezimmer und verfügt über ein direkt angrenzendes Badezimmer. Dadurch entsteht ein komfortabler, flexibel nutzbarer Bereich – beispielsweise für Gäste, das Arbeiten von zu Hause oder als privater Rückzugsort.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses und bietet viel Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die großzügige Terrasse verbindet den Innenbereich harmonisch mit dem Garten und schafft einen attraktiven Rahmen für Erholung, gesellige Abende und das Familienleben. Die hochwertig ausgestattete Hauptküche wird durch eine separate Back-up-Küche ergänzt, die zusätzliche Arbeits- und Stauraumflächen sowie mehr Flexibilität im Alltag und bei besonderen Anlässen bietet.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, die sich ideal als Eltern-, Kinder- oder Jugendzimmer nutzen lassen. Eine separate Ankleide bietet zusätzlichen Stauraum und unterstreicht den hohen Wohnkomfort. Ein weiteres Arbeitszimmer eignet sich hervorragend für das Homeoffice und kann alternativ als Lern-, Hobby- oder zusätzliches Kinderzimmer genutzt werden.

Das hochwertig ausgestattete Hauptbadezimmer verfügt über eine Badewanne und eine separate Dusche. Ein besonderes Highlight ist die integrierte Sauna mit angrenzendem Ruheraum, die eine private Wellnessoase schafft und ganzjährig Raum

für Entspannung und Erholung bietet.

Hochwertige Materialien, moderne Technik und eine durchdachte Raumaufteilung prägen den Charakter dieser besonderen Immobilie. Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, attraktivem Grundstück, flexiblen Raumkonzepten, moderner Smart-Home-Technik, Doppelgarage und privatem Wellnessbereich ist selten und bietet ein außergewöhnliches Wohnumfeld.

Dieses Einfamilienhaus vereint Exklusivität, Komfort und Familienfreundlichkeit auf besondere Weise. Vereinbaren Sie gerne einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von der hochwertigen Ausstattung, der großzügigen Raumgestaltung und der besonderen Wohnqualität dieser Immobilie.

Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

Ausstattung und Details

- Schlafzimmer mit Balkon und Blick ins Grüne
- Hauptbadezimmer mit Badewanne, Dusche und Sauna
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung
- LCN-Haussteuerung
- Ruheraum/ Wellness
- Ankleide
- Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus
- Back-up Küche
- Großzügige Raumaufteilung
- Hochwertige Ausstattung
- großzügige, überdachte Terrasse
- Teilkeller
- liebevoll angelegter Garten, komplett eingezäunt

Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

Alles zum Standort

Paderborn besticht als lebendige Universitäts- und Technologiestadt mit einer ausgewogenen Mischung aus urbanem Flair und hoher Lebensqualität. Die Stadt überzeugt durch eine stabile Infrastruktur, ein vielfältiges Bildungsangebot und eine prosperierende Wirtschaft, die jungen Familien eine sichere und zukunftsorientierte Heimat bietet. Die harmonische Verbindung von Tradition und Innovation schafft ein Umfeld, in dem sich Familien rundum wohlfühlen können.

Im Herzen der Kernstadt erleben Sie eine etablierte und familienfreundliche Wohnlage, die durch ihre zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit zahlreicher Einrichtungen besticht. Die dichte, aber dennoch überschaubare Nachbarschaft vermittelt ein Gefühl von Gemeinschaft und Geborgenheit, ideal für Familien, die Wert auf ein sicheres und lebendiges Umfeld legen. Die Nähe zu Verwaltungs- und Dienstleistungszentren sorgt für kurze Wege im Alltag und eine verlässliche Infrastruktur.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfassende Bildungsangebot in der näheren Umgebung: Von Kindertagesstätten über Grundschulen bis hin zu weiterführenden Schulen und Berufskollegs bietet die Lage optimale Voraussetzungen für eine sorgenfreie und fördernde Entwicklung der Kinder. Die gut erreichbaren Gesundheitseinrichtungen, darunter Arztpraxen, Zahnärzte und weitere medizinische Angebote, gewährleisten eine umfassende Versorgung in der näheren Umgebung. Für entspannte Familienmomente laden die nahegelegenen Grünflächen, Parks und Spielplätze zu erholsamen Stunden im Freien ein. Kulinarisch bereichern charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants das Wohnumfeld und laden zum gemeinsamen Genießen ein. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu Bahnhöfen ermöglichen eine flexible Mobilität für die ganze Familie.

Diese Lage in der Kernstadt von Paderborn vereint Sicherheit, Komfort und eine lebendige Gemeinschaft – ein idealer Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Leben und familiärer Geborgenheit legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam eine glückliche und gesunde Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26040030 - 33102 Paderborn – Kernstadt

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com