Paderborn

Traumhaftes Anwesen, direkt am Wald! (Paderborn Kernstadt)

Objektnummer: 26040037



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 220 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1100 m²

Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

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

Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

Auf einen Blick

Objektnummer	26040037
Wohnfläche	ca. 220 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1970
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	08.10.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	174.8 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1971

Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

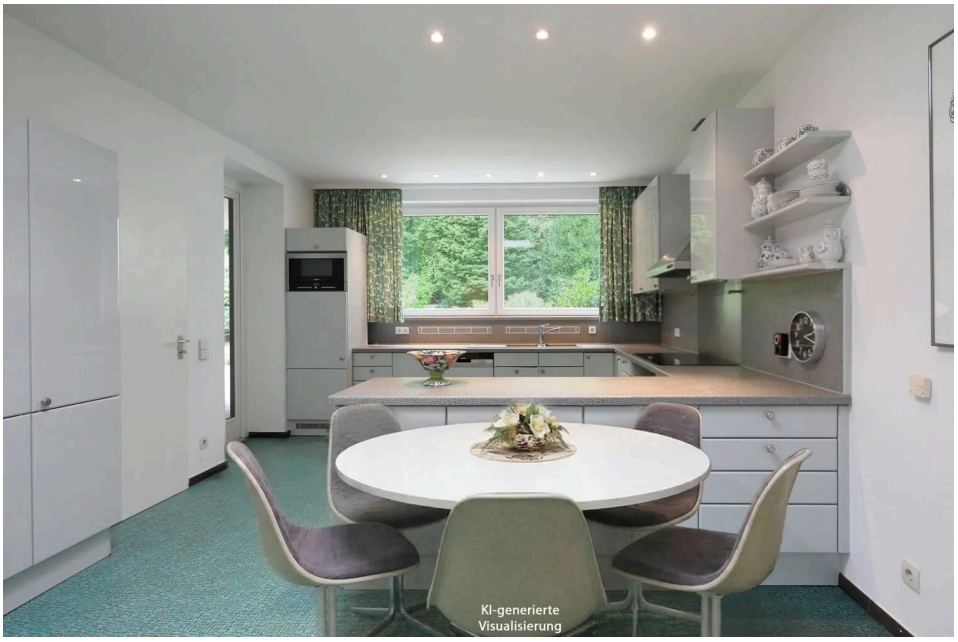
Die Immobilie





Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

Die Immobilie

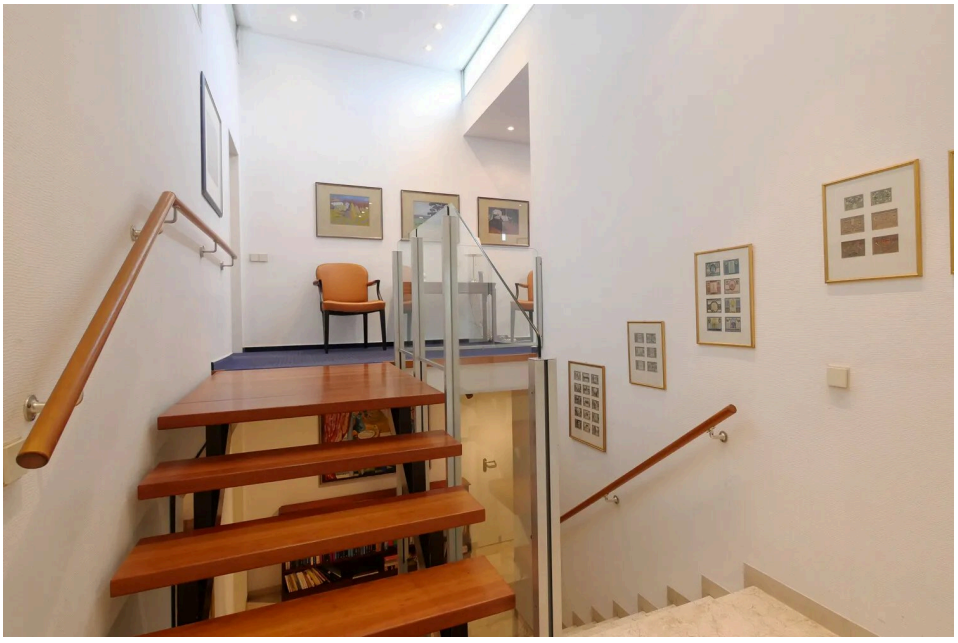




Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

Die Immobilie





Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

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

Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

Ein erster Eindruck

Auf ca. 1.100 m² Grundstück steht dieses ansprechende Anwesen, in gehobener Nachbarschaft. Der Bungalow wurde in Splitlevelbauweise errichtet und bietet ca. 220 m² Wohnfläche, zzgl. zweier souterrainartiger Kellerräume.

Ein heller Wohn- und Essbereich, mit großen Fensterflächen und Oberlichtern, zeichnen diese Immobilie aus.
Die 4 bis 5 Schlafzimmer liegen eine halbe Etage höher als der Wohn- und Essbereich. Dieser Bereich lässt sich variabel nutzen und umfasst auch drei bereits modernisierte Badezimmer.

Der wertig ausgebaute Teilkeller bietet zwei weitere Räume mit Fensterfläche oberhalb der Erdkante, welche ggf. als Büro oder Saunaraum genutzt werden könnten. (KEINE baurechtliche Bewertung!)

Das eigentliche Highlight an diesem Anwesen ist aber zweifelsohne der große, sichtgeschützte
Garten, direkt am Waldrand des Naherholungsgebiets „Fischteiche“. In den Wald gelangen Sie
direkt aus dem eigenen Garten, über eine Tür in der Grundstücksmauer. Diese Lage ist wahrlich schwer zu toppen!
Die große, teilweise überdachte, Terrasse, ein überdachter Außenkamin, der sonnige Innenhof und die Doppelgarage runden dieses besondere Angebot ab. Dabei soll die Vorgartenanlage und das reichliche Parkplatzangebot nicht zurückstehen.
Dieses Anwesen kann sehr variabel genutzt werden, ist hell und großzügig angelegt und direkt mit der Natur verbunden.

Raumaufteilung:
Über die Haustür, gelangen Sie durch den Windfang in die Diele. Von hier haben Sie den eindrucksvollen Blick, durch das Esszimmer und durch die raumhohen Schiebetüren in den schönen Garten. Nach rechts geht es weiter in den oberen Wohnbereich.
Vom Esszimmern können Sie, nach rechts, auch die großräumige Küche mit angeschlossener Essecke, betreten.
Nach links haben Sie freien Blick auf das Wohnzimmer. Auch hier garantieren hohe Fenster zum Garten und zum Innenhof, an jeder Stelle, den Blick ins Grüne.
Die Garderobe und ein elegantes Gäste WC finden Sie in praktischer Nähe.

Rechts der Diele führt eine 4-Stufen Treppe zum großzügigen Flur und in die

Schlafebene. Die 5 Zimmer, zwei Duschbäder, sowie eine Ankleide mit Hauptbad, mit zwei Waschbecken, Wanne, Dusche und Bidet. Die Immobilie ist variabel geplant, so dass zwei der 5 Zimmer zu einem größeren Raum verbunden werden könnten. Bei einer gewünschten Einliegerwohnung könnte er als Wohnzimmer dienen.

Hinweis: Die illustrierten Grundrisse erheben keinen Anspruch auf vollstände Detailtreue. Ebenso kann die Raumbenennung von der der Wohnflächenaufzählung abweichen.

Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

Ausstattung und Details

- gegossener Teilkeller (zzgl. Kriechkeller)
- übrige Außenwände zweischalig gemauert
- Marmorböden in einigen Bereichen, teilweise auch im Keller
- drei Badezimmer, zzgl. Gäste-WC
- Keller teilweise Fensterflächen oberhalb der Erdkante.
- diverse Oberlichter, über die gesamte Wohnfläche verteilt
- Deckenerhöhung im Wohnzimmer, mit umlaufenden Fensterflächen
- moderne Gasheizung von 2018
- teilweise Fußbodenheizung
- teilweise dreifachverglaste Fenster
- z. T. überdachte, grossräumige Terrasse
- Außenkamin überdacht, mit möglicher Sitzecke
- Kelleraußentreppe
- faktisch uneinsehbarer Garten,
- Doppelgarage mit Vorraum
- Stellplätze
- ruhige Lage,
- gehobene Nachbarschaft
- direkter Zugang vom Garten in den Wald

Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

Alles zum Standort

Direkt an dem Naherholungsgebiet „an den Fischteichen“ gelegen, ist diese Lage für urbane
Naturliebhaber einfach unschlagbar! Besonders, da Sie hier aus dem eigenen Garten direkt den
Wald betreten können.
Neben Kita und Grundschule befinden sich auch ein Tennisverein und der Paderborner Schützenplatz in fußläufiger Nähe. Ebenso stehen diverse Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie im näheren Umfeld für Sie bereit. Die Paderborner Innenstadt erreichen Sie
auch bequem mit dem Bus oder per Fahrrad.
Darüber hinaus gelangen Sie in unter 5 Minuten auf die B1, welche hier als direkter Autobahnzubringer auf die A33 fungiert.

Paderborn, mit seinen fast 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 zahlreichen 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 auch im nahegelegenen Lippspringe
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.

Objektnummer: 26040037 - 33102 Paderborn

Sonstige Angaben

Die illustrierten Grundrisse erheben keinen Anspruch auf vollständige Detailtreue. Ebenso kann die Raumbenennung von der der Wohnflächenaufzählung abweichen.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und Besichtigung.

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: 26040037 - 33102 Paderborn

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