Paderborn

Mod nes Wohnen, nahe der ader!

bjektnummer: 2604004



KAUFPREIS: 309.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 95 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

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

Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Auf einen Blick

Objektnummer	2604004	Kaufpreis	309.000 EUR
Wohnfläche	ca. 95 m²	Wohnungstyp	Maisonette
Etage	2	Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3		
Schlafzimmer	2		
Badezimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	2004	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse

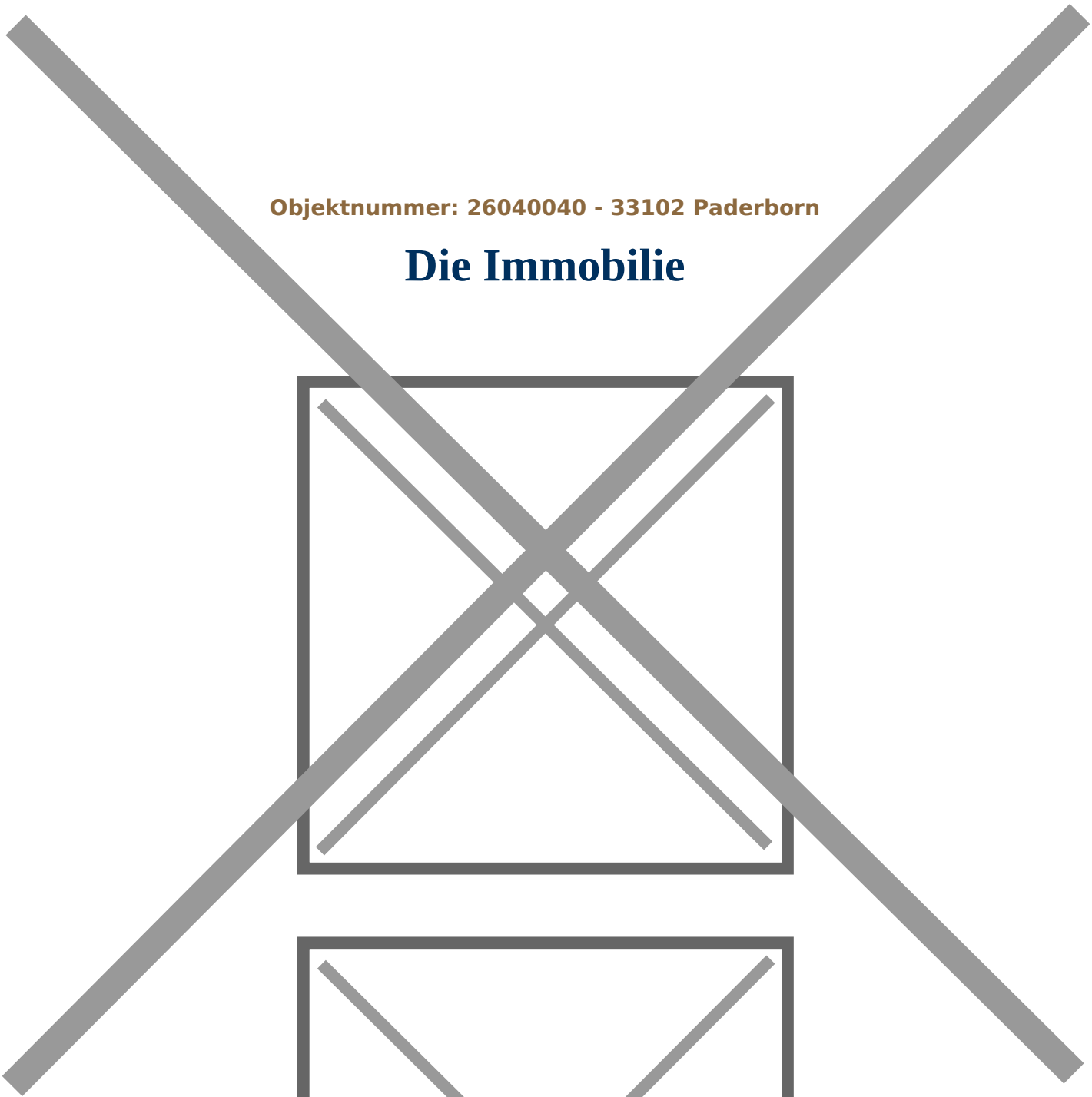
Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	64.12 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.11.2036	Energie-effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

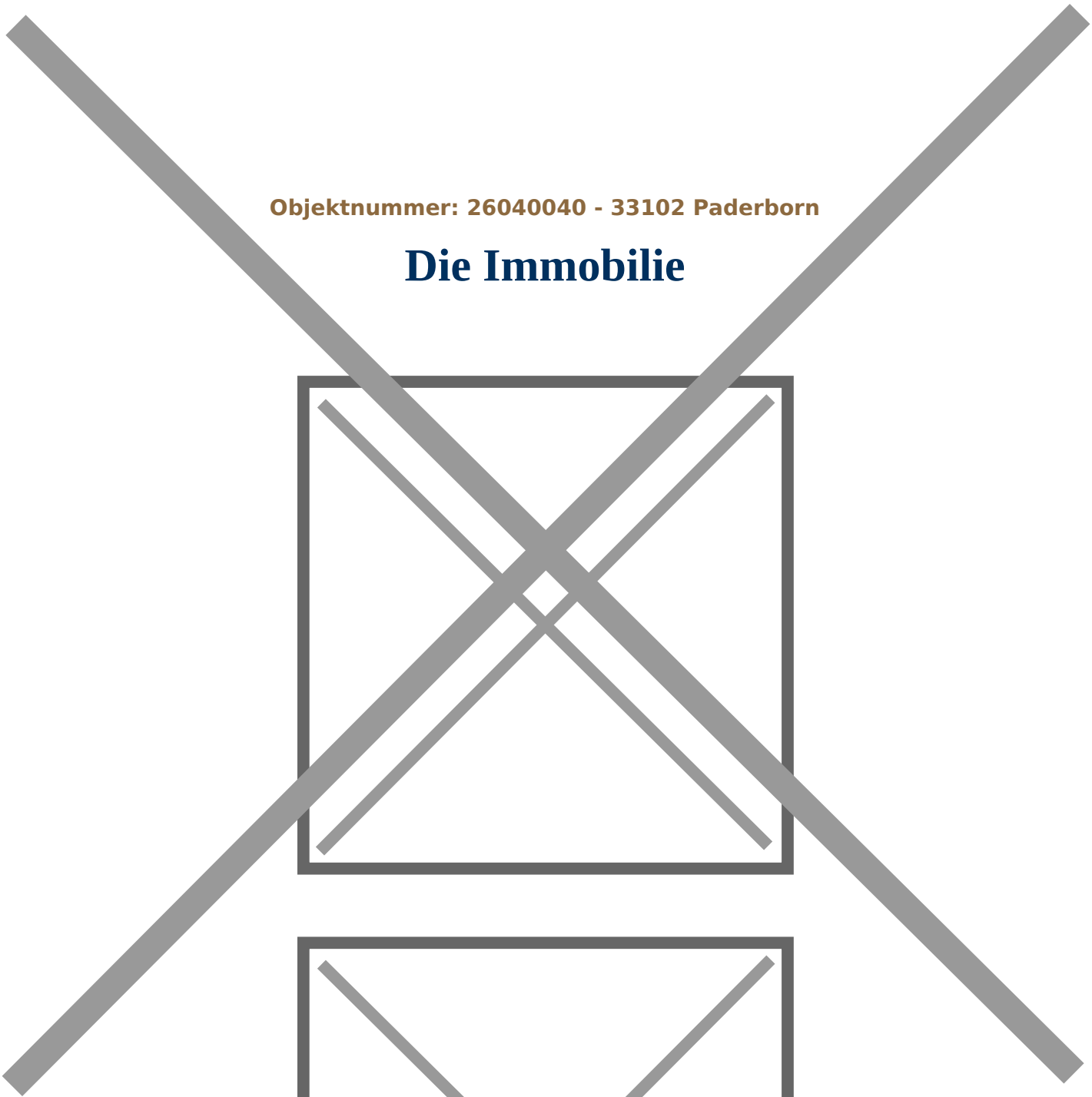
Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Die Immobilie



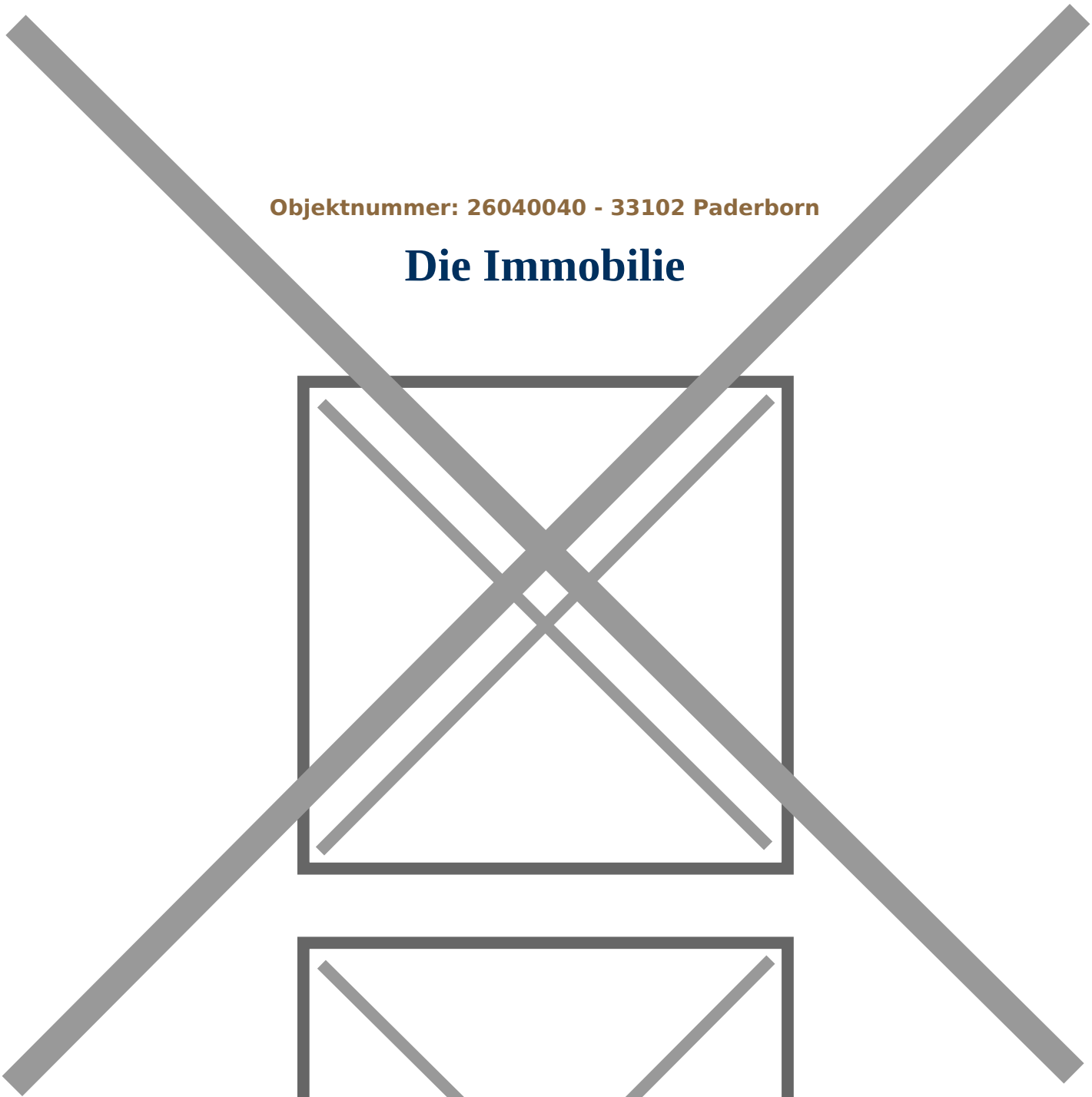
Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Die Immobilie



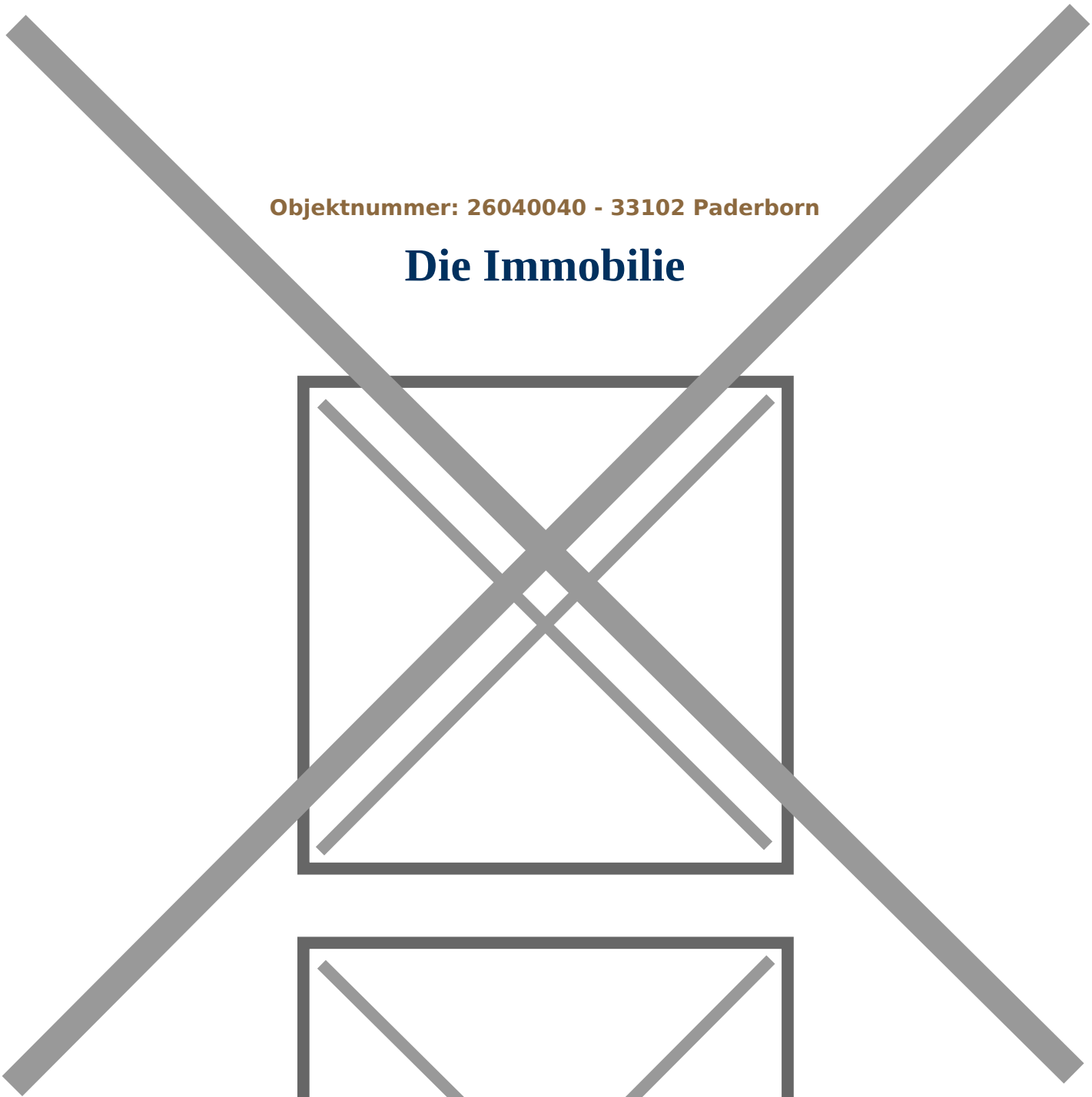
Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Die Immobilie



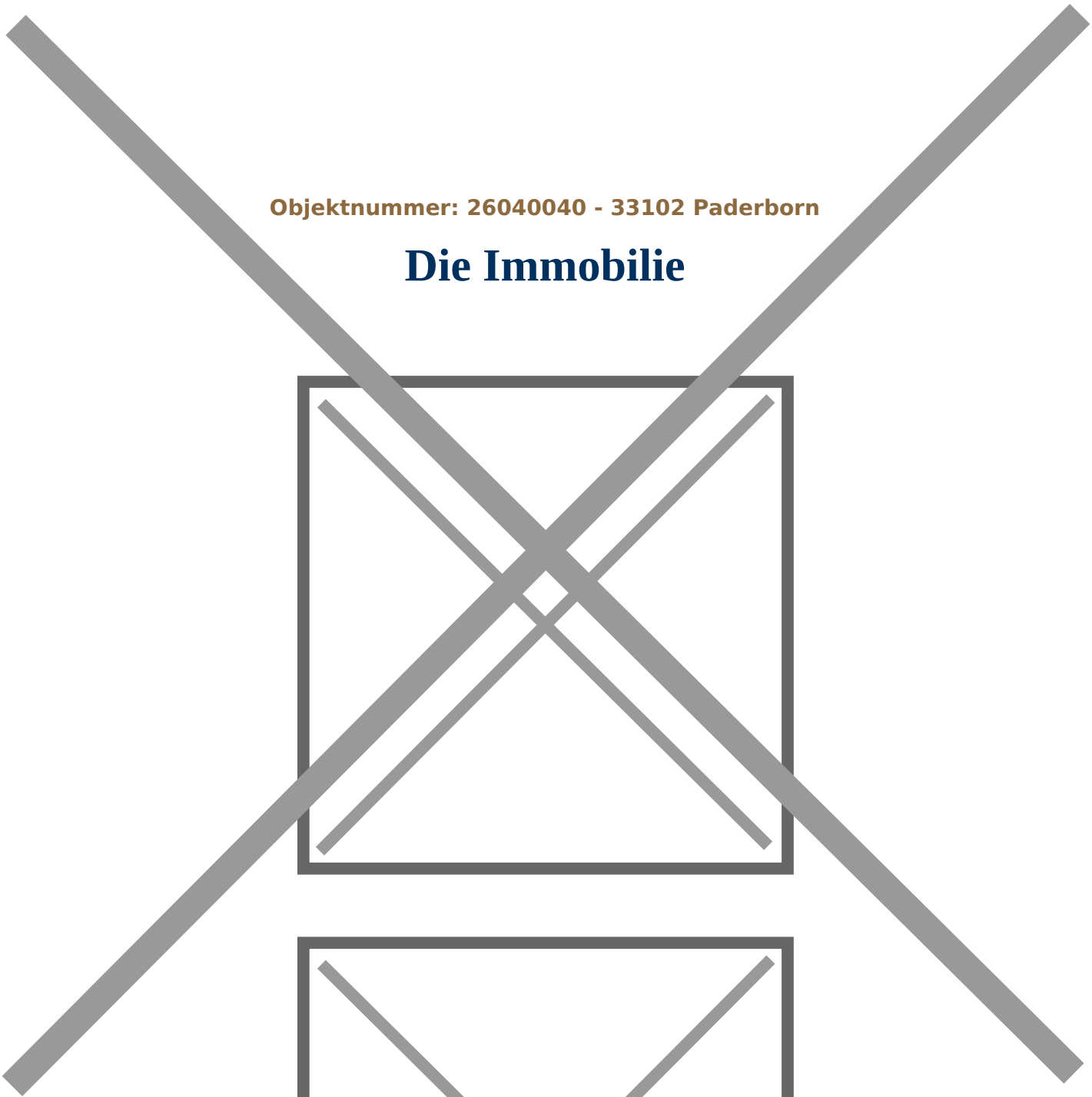
Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Die Immobilie



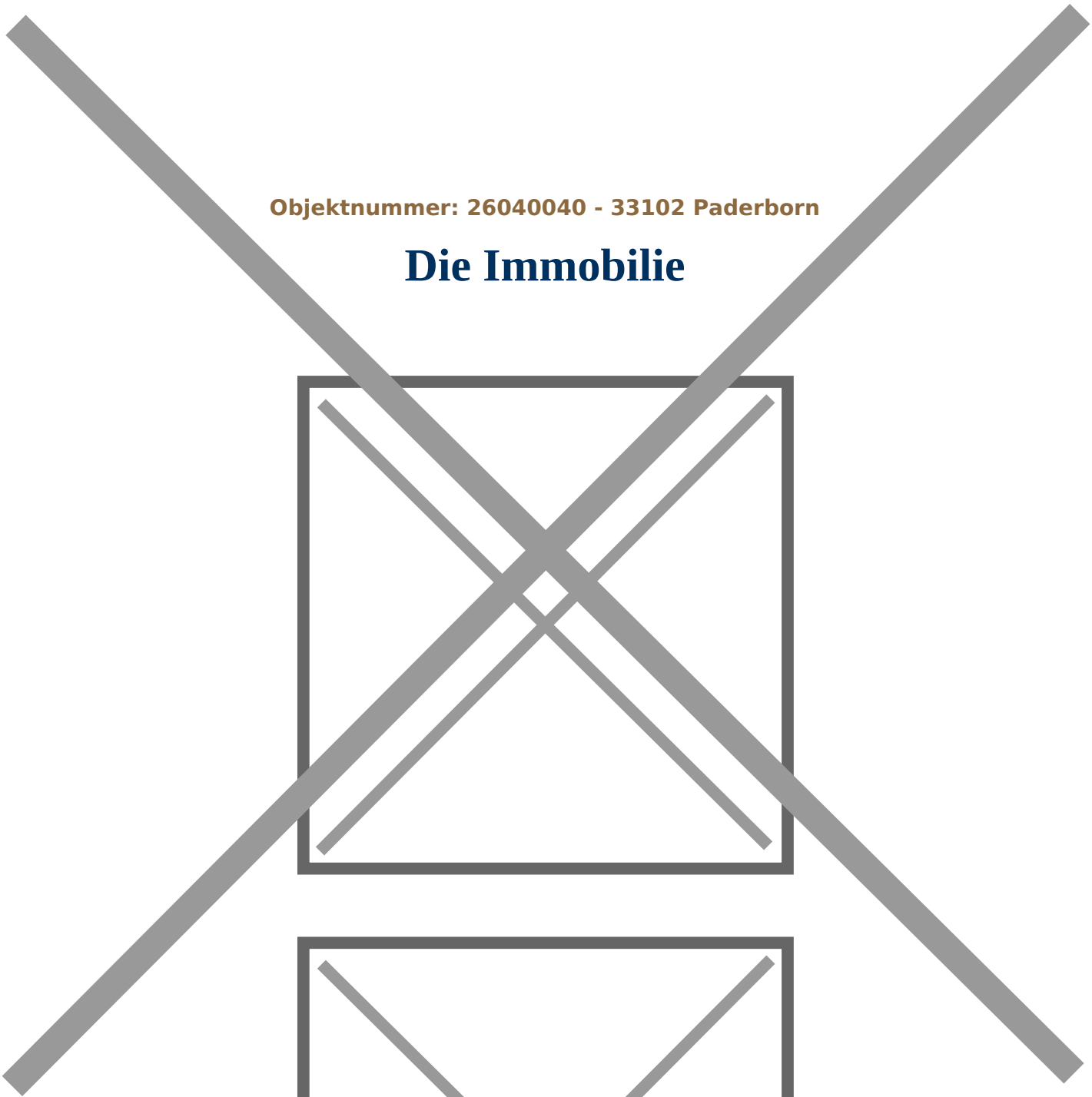
Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Die Immobilie



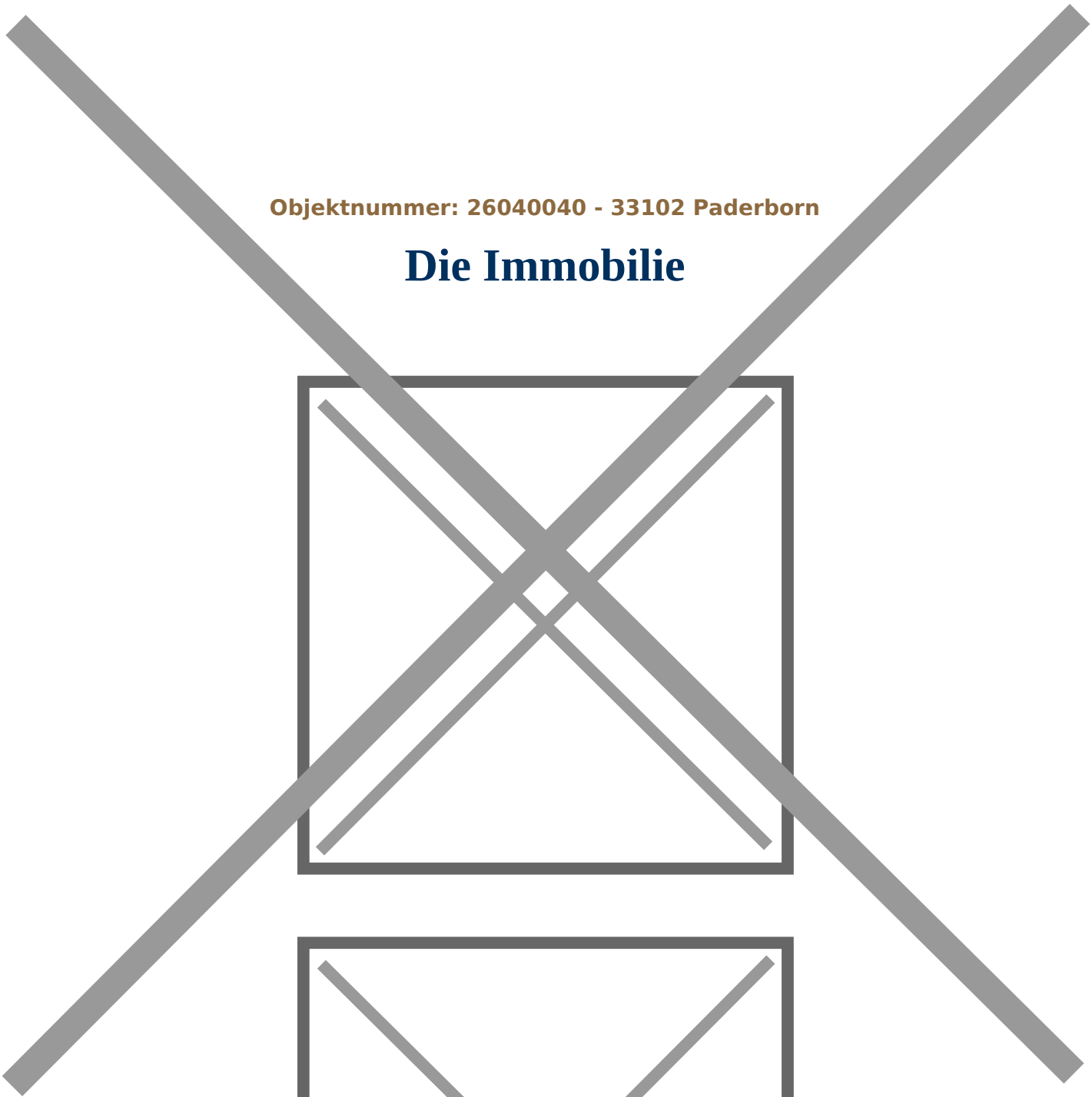
Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Die Immobilie



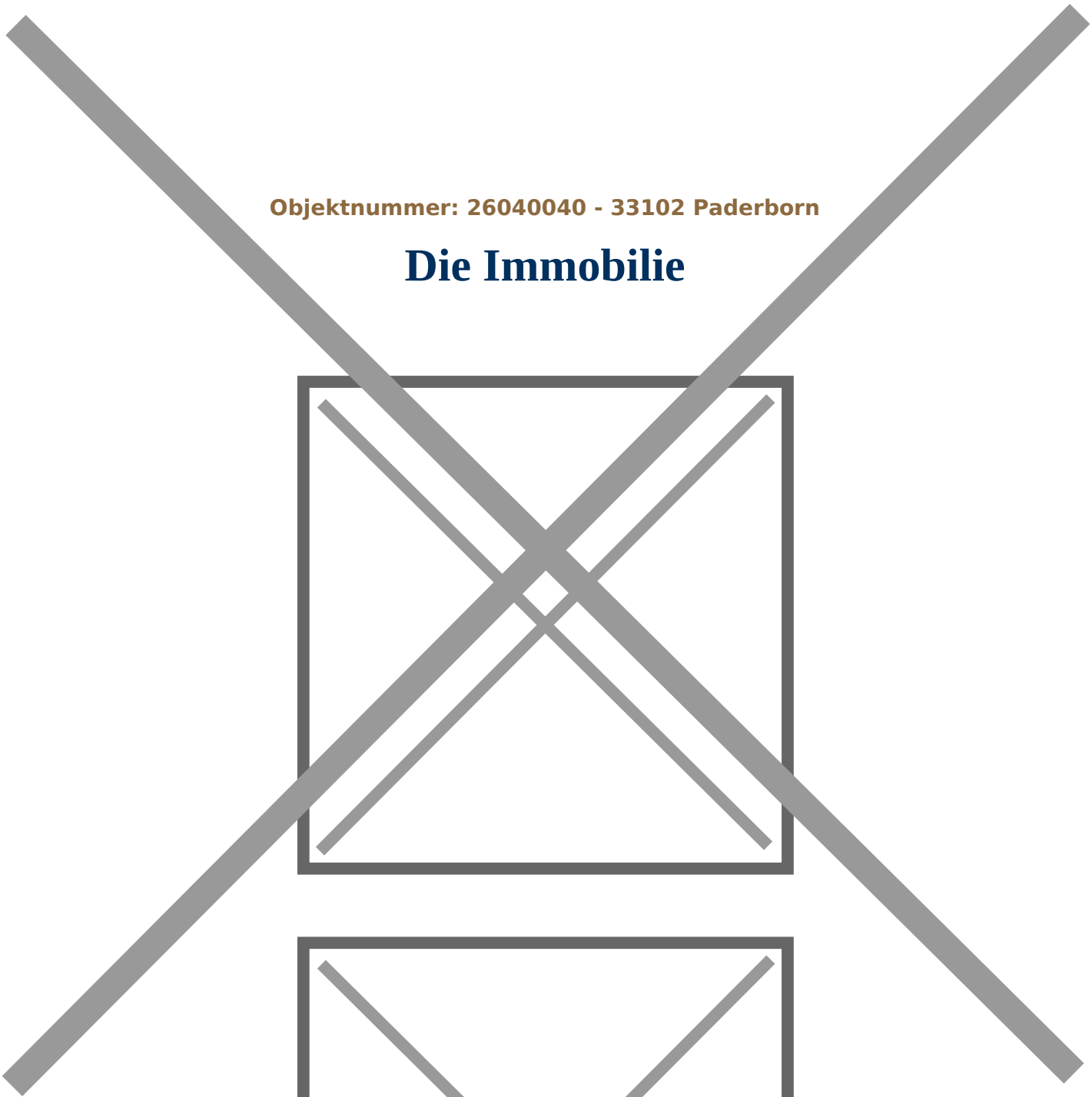
Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Die Immobilie



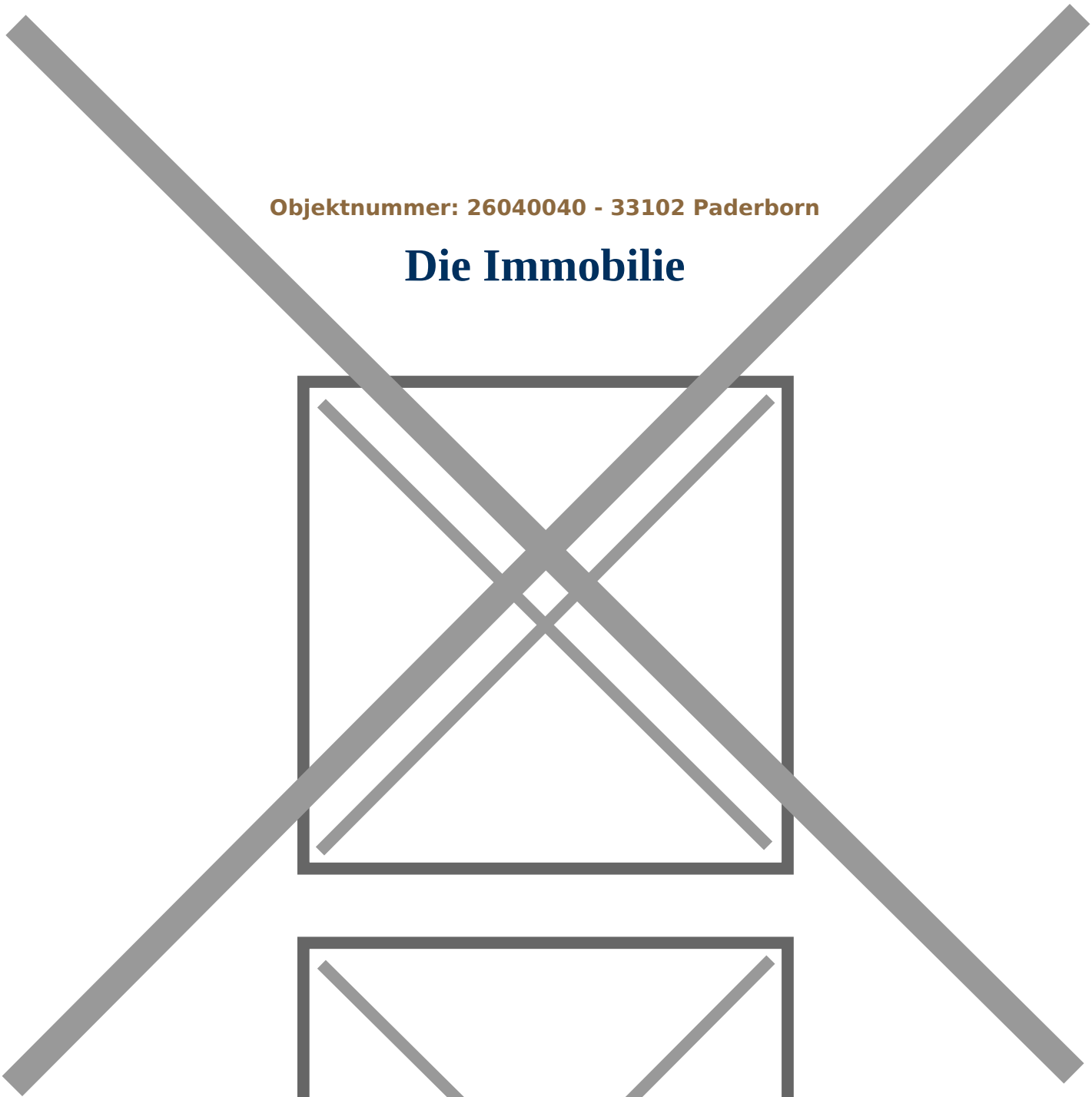
Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Die Immobilie



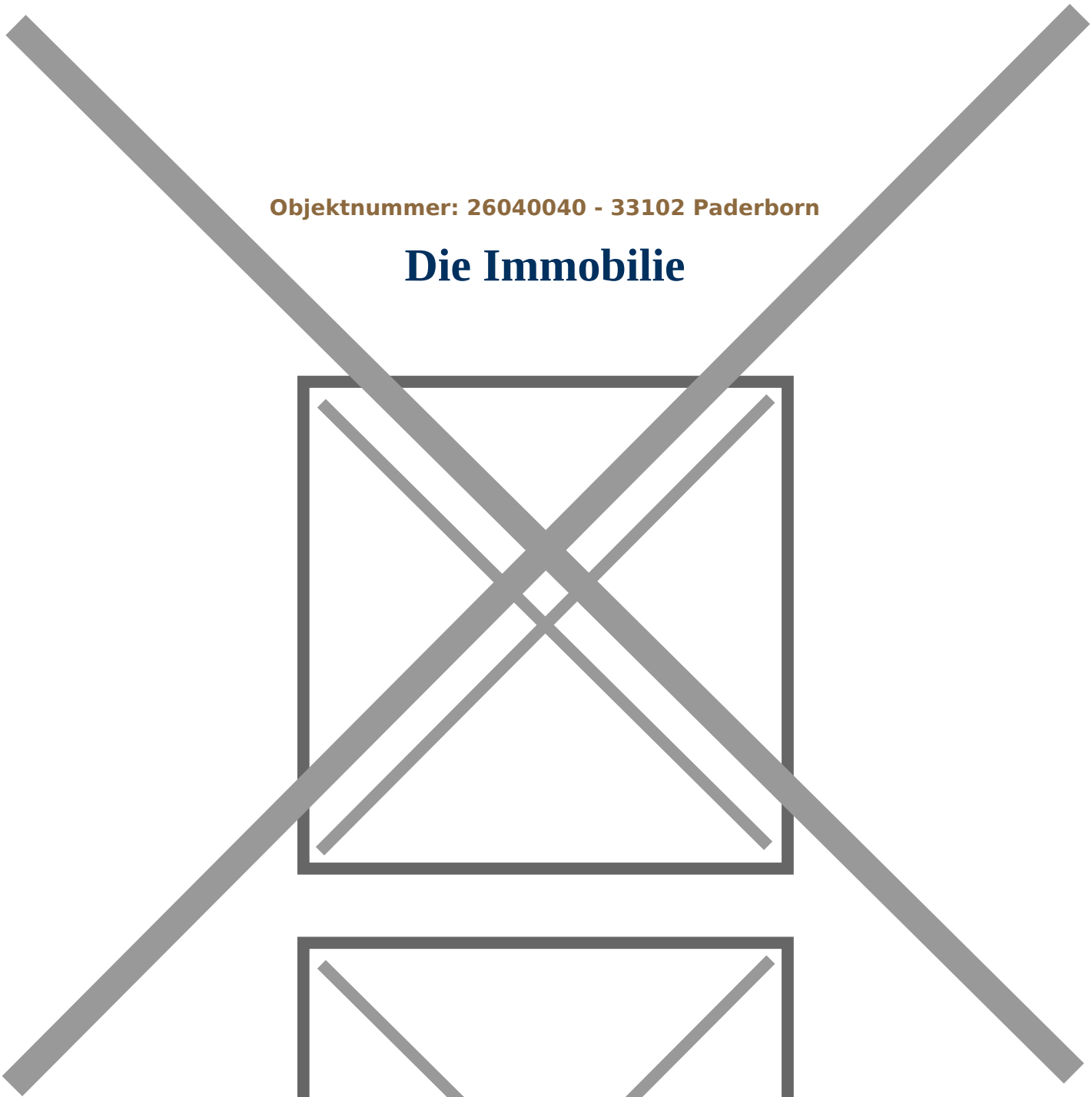
Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Die Immobilie



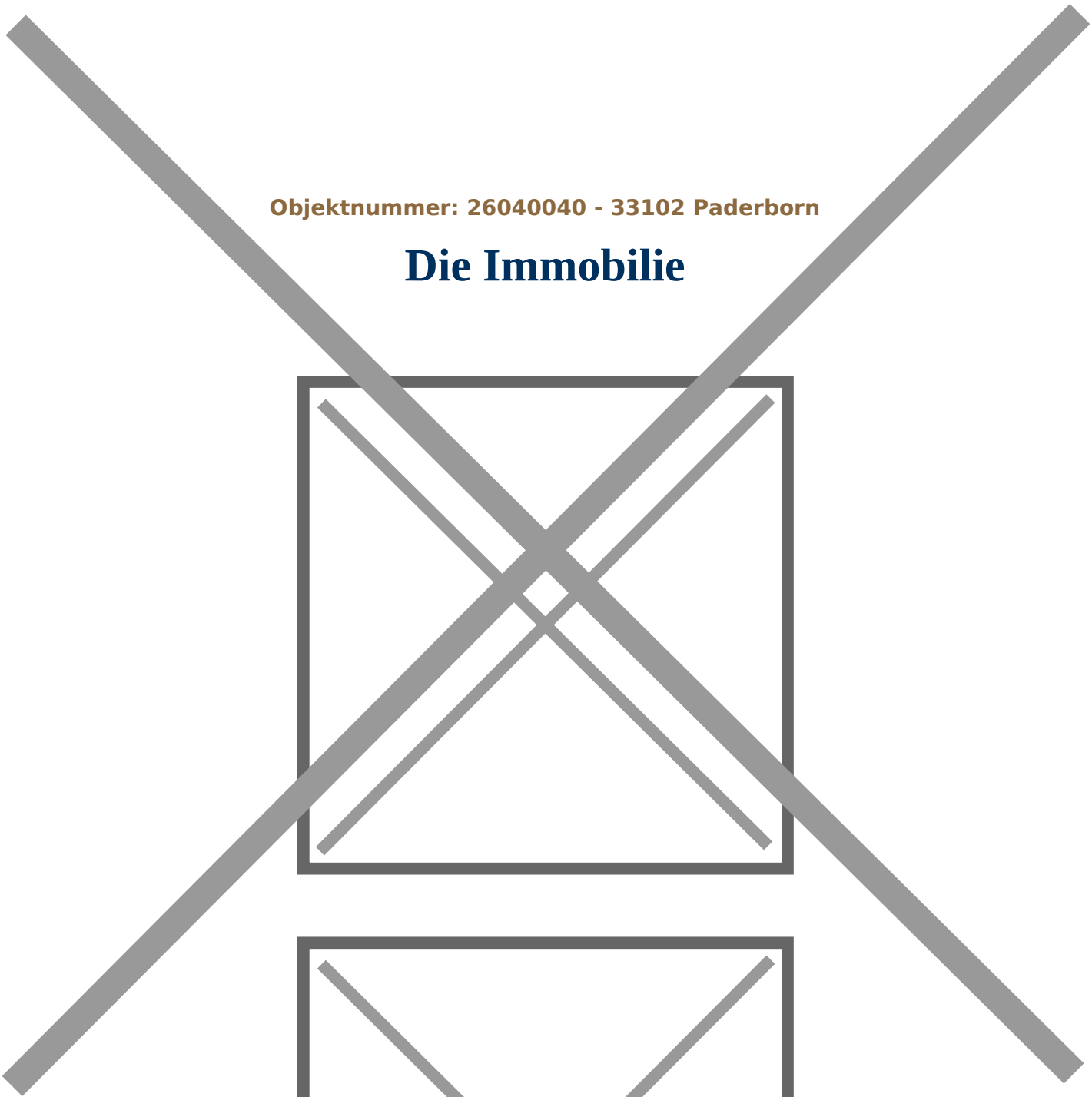
Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Die Immobilie



Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Ein erster Eindruck

Hier ist die ideale Wohnung für den Ein- bis Dreipersonenhaushalt. Diese 2004 erbaute Maisonette-Wohnung befindet sich in bevorzugter Lage von Paderborn, unweit der Paderauen.

Die Maisonette-Wohnung liegt im 1. und Dachgeschoss eines gepflegten Sechsparteienhauses, welches ausschließlich von Eigentümern bewohnt wird. Der Wohnungseingang liegt im 1. Dachgeschoss, was hier dem 2. OG entspricht. Neben den großen hellen Räumen, besticht diese Wohnung durch eine große Gaube im Wohnzimmer und der (fast) quadratischen Dachterrasse, in Süd-West Ausrichtung.

Auf der ersten Wohnebene befinden sich ein Schlafzimmer, das Bad mit Wanne und Dusche, sowie das helle Wohnzimmer mit offener Küche und Ausgang auf den Freisitz. Dazu kommt ein kleiner Abstellraum unter der Treppe.

Die zweite Ebene bietet ein ca. 20 m² großes Studio, welches sich hervorragend als Homeoffice oder Schlafebene eignet.

Die Wohnung bietet ein zeitgemäßes Bad, mit Wanne und barrierearmer Dusche. Zudem verfügt sie über eine zentrale Staubsaugeranlage. Darüber hinaus sind die Heizkosten hier niedrig und in dem Hausgeld, von 170 €/mtl., bereits inbegriffen!

Ein Kellerraum und ein Außenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Hinweise:
- Die illustrierten Grundrisse und Klatexte sind nicht maßstabsgetreu. Planen Sie die Einrichtungsmöglichkeiten bitte unbedingt selbst, bei einer Besichtigung vor Ort!
- Außer im Bad ist die komplette Wohnung mit Korkfußboden ausgestattet. Für besonders schadhafte Stellen sind Ersatzelemente vorhanden. Der gesamte Boden könnte dann geschliffen und neu versiegelt werden.

Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Ausstattung und Details

- Korkfußboden (aufbereitet)
- massive Treppe mit Granitbelag zum Dachstudio
- Dachterrasse in Süd-West-Ausrichtung
- z. T. elektrische Rollläden/ Veluxfenster mit Verdunkelung
- Bad mit Wanne und Dusche
- zentrale Staubsaugeranlage
- Kellerraum
- Pkw-Stellplatz
- in einem sehr gepflegten 6-Parteienhaus
- niedrige Heizkosten

Objektnummer: 26040040 - 33102 Paderborn

Alles zum Standort

Neben der eigenen Dachterrasse finden Sie hier Naherholung in den fußläufig schnell erreichbaren Paderauen und Fürstenwiesen. Auch das Paderquellgebiet, und damit die Paderborner Innenstadt, erreichen sie fußläufig in etwa 15 Minuten. (ca. 1 Kilometer) Zudem sind der Padersee und der Schützenplatz nahegelegene Ziele für entspannte Radtouren.
Zwei Kitas befinden sich im Umfeld von ca. 500 m. Grund- und weiterführende Schulen sind gut mit dem Rad erreichbar.
Auch die Verkehrsanbindung ist hier als sehr vorteilhaft zu bezeichnen.
Die Dinge des tägliches Bedarfs können im unmittelbaren Nahbereich eingekauft werden.

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 Berufsfachschule sind hier sämtliche Bildungsstätten
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: 26040040 - 33102 Paderborn

Sonstige Angaben

Hinweise:
- Die illustrierten Grundrisse wurden KI-generiert und sind nicht zwingend maßstabsgetreu. Planen Sie die Einrichtungsmöglichkeiten bitte unbedingt selbst, bei einer Besichtigung vor Ort!
- Außer im Bad ist die komplette Wohnung mit Kork-Fußboden ausgestattet. Für besonders schadhafte Stellen sind Ersatzelemente vorhanden. Der gesamte Boden könnte dann geschliffen und neu versiegelt werden.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie unseren für weitere Informationen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bevor sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung eines 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, Texte, Verkaufsangebote, Vermietungsangebote, Eigen-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: 26040040 - 33102 Paderborn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

Kilianstraße 5, 33098 Paderborn
Tel. +49 5251 - 87 99 99 0
E-Mail: paderborn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com