Paderborn

Lichtdurchflutetes Architektenhaus mit hochwertiger Ausstattung und idyllischem Garten

Objektnummer: 24040042-1

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 699.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 185 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 503 m²

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

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

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Auf einen Blick

Objektnummer	24040042-1
Wohnfläche	ca. 185 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	2002
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	699.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	20.10.2033
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	79.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Die Immobilie

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Immobilie ist ein vorausschauend geplantes Architektenhaus im gehobenen Stil und befindet sich auf einem ruhigen Eckgrundstück mit einer Grundstücksfläche von ca. 503 m². Das Haus wurde im Jahr 2002 in massiver Bauweise mit Holzbalkendecken errichtet und erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 185 m². Es verfügt über insgesamt 6 Zimmer, darunter 5 Schlafzimmer und 2 Badezimmer, die hochwertig ausgestattet sind. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich beeindruckt mit einem offenen Kamin und vielen großen Fensterflächen, die gemeinsam mit der hohen Decke für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgen. Fast ausschließlich gemauerte Innenwände mit fugenlosem Kalkmarmorputz verleihen dem Haus einen edlen und modernen Look. Zwei der Schlafzimmer (Kinderzimmer) sind teilweise fertiggestellt. Eines der Zimmer bietet bereits Zugang zu einer Galerie mit einer Ausbaureserve von ca. 24 m², die nach freien Wünschen gestaltet werden kann. Beim zweiten Kinderzimmer ist der Zugang ebenfalls umsetzbar. Sowohl vom Wohnzimmer als auch aus der Küche gelangt man in den sehr schön angelegten Garten. Dieser ist rundum durch Bäume geschlossen und bietet viel Privatsphäre. Drei Terrassen (eine davon mit Glas überdacht) laden zum Verweilen im Freien ein. Eine geräumige Tageslichtgarage mit großem Außenstellplatz gehören ebenso zur Ausstattung wie ein direkter Zugang von der Garage in den Keller und den Garten. Die Heizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Zukünftig kann diese mit einer bereits vorinstallierten Solarthermie ökologisch ergänzt werden. Ein Regenwassersammelsystem mit Zuführung zur Zisterne sind weitere Highlights dieser Immobilie. Das Haus ist voll unterkellert, wobei die Diele beheizt ist und alle Räume über Tageslicht verfügen. Insbesondere in den beiden hochwertig nutzbaren Hobbyräumen bieten die großen Fensterflächen direktes Sonnenlicht und lassen sich beispielsweise als Musik- oder Fitnessraum nutzen. Insgesamt bietet dieses Haus ein harmonisches Wohnkonzept, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Lage, die zum Wohlfühlen einlädt.

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Ausstattung und Details

• Maßangefertigtes Architektenhaus
• Massivbauweise mit Sichtbalkendecken
• Gut gedämmte, zweischalige Außenwände (Mauerziegel, Dämmung, Klinker)
• Energieausweis sowie Wärmeschutznachweis vorhanden
• Dekoratives Verblendmauerwerk (gebrannte Klinker) im Kreuzverband verlegt in der Tradition der Backsteingotik
• Fast ausschließlich gemauerte Innenwände mit fugenlosem Kalkmarmorputz
• Großzügiger Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin
• Elektrische Rollläden bereits vorhanden bzw. vorinstalliert
• Esszimmer durch vollständiges Öffnen der Terrassentüren in Garten erweiterbar
• Barrierearm im EG (als Wohnetage autark nutzbar)
• Ausbaureserve im beheizbaren Spitzboden mit großen Fensterflächen
• Gepflegter, schön angelegter Garten mit drei Terrassen (eine davon überdacht)
• Garten durch Begrünung rundum geschlossen mit viel Privatsphäre
• Geräumige Tageslichtgarage mit großem Außenstellplatz
• Elektrisches Sektoraltor. bedienbar mit Raumschalter oder Fernbedienung
• Zugang von der Garage in den Keller und den Garten
• Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik
• Solarthermie vorinstalliert (500 l Thermisophon-Mehrschicht-Warmwassersolarspeicher, Rohrleitungssystem)
• Regenwassersammelsystem und Zuführung zur Zisternenanlage (6000 l)
• Brauchwasserversorgung vorinstalliert
• Staubsaugeranlage vorinstalliert
• beheiztes, hell und einheitlich gestaltetes Treppenhaus mit Massivholzstufen und -geländer
• Voll unterkellert mit Tageslicht, Kellerdiele auch mit Parkettboden, isoliert und beheizt
• Waschküche und Werkstatt mit großen Fenstern, direkter Sonneneinfall
• Umfangreiche Originaldokumentation über Planung und Bau vorhanden
• Sorgfältige Überwachung aller Bauphasen durch Architekt und Ingenieur

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in einer Spielstraße am Ende einer Sackgasse in der Südstadt von Paderborn. Die Innenstadt mit ihren Geschäften, Restaurants, Kinos lässt sich zu Fuß erreichen. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Umgebung präsent. Ein großer Spielplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe. 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 15.000 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.

Objektnummer: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.10.2033. Endenergieverbrauch beträgt 79.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24040042-1 - 33098 Paderborn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15 Paderborn
E-Mail: paderborn@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com