

Paderborn – Kernstadt

# Außergewöhnliches Architektenhaus in begehrter Lage

**CODICE OGGETTO: 24040061**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.495.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 300 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 830 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 24040061                             |
| Superficie netta    | ca. 300 m <sup>2</sup>               |
| Vani                | 8                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1992                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>3 x Garage |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 1.495.000 EUR                                                             |
| Casa                   | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile, Balcone        |

CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## Dati energetici

|                                         |             |
|-----------------------------------------|-------------|
| Tipologia di riscaldamento              | a pavimento |
| Riscaldamento                           | Gas         |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.04.2029  |
| Fonte di alimentazione                  | Gas         |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 203.80 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | G                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1992                                |

CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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](http://www.von-poll.com)

**CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt**

## Una prima impressione

Diese repräsentative und moderne Liegenschaft wurde mit viel Liebe zum Detail in begehrter Lage von Paderborn erbaut. Schon beim Betreten des Hauses wird sofort klar, dass hier ein Wohnenerlebnis geschaffen wurde. Die lichtdurchfluteten, großzügigen und hochwertig gestalteten Räume sorgen für ein außergewöhnliches Ambiente. Trotz der offenen Grundrissgestaltung sind überall gemütliche Rückzugsorte zu finden. In jeder Etage gibt es etwas zu entdecken, sodass alle Familienmitglieder gleichermaßen ihren individuellen Platz und Lebensraum finden werden.

Auch der Garten ist herrlich angelegt. Ob Sie während der Sommermonate im Pool baden oder die Übergangszeit auf der überdachten Terrasse genießen, hier wird der Alltag ganz schnell zum Dauerurlaub.

Für alles, was verstaut werden muss, ist ausreichend Platz im Keller. Autos und Motorräder können Sie in ausreichender Anzahl in der großen Garage mit direktem Zugang ins Haus parken.

Wenn Paderborn Ihre Heimat ist oder werden soll, so kommen Sie an diesem besonderen Ort nicht vorbei.

**CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt**

## Dettagli dei servizi

- Moderne, preisgekrönte Architektur
- Lichte Deckenhöhe
- Helle Räume mit großen Fensterfronten
- Hochwertige Fußböden, Parkett und Naturstein
- Offener Kamin
- Fußbodenheizung und teilweise zusätzliche Radiatoren
- Staffelgeschoss mit umlaufender Glasfront, klimatisiert
- Freistehende Badewanne mit Whirlpoolfunktion
- Regendusche als Dampfsauna nutzbar
- Garage für drei Fahrzeuge
- Beleuchteter und beheizter (Wärmepumpe) Außenpool
- Schön angelegter Garten
- großzügige Dachterrasse
- Videoüberwachung

**CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt**

## Tutto sulla posizione

Das Einfamilienhaus liegt in einer der besten Lagen von Paderborn. Die Innenstadt und das Naherholungsgebiet an den Fischteichen sind zu Fuß erreichbar.

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 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 Klinken 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.

**CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.4.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 203.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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 Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.

- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.

**CODICE OGGETTO: 24040061 - 33102 Paderborn – Kernstadt**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

**Tel.:** +49 5251 - 87 28 99 0

**E-Mail:** [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)