Paderborn

Naturnah und elegant: Stilvolle Wohnung mit Blick ins Grüne

??????? ????????: 25040014

???? ??????: 450.000 EUR • ?????????: ca. 125,55 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25040014 - 33102 Paderborn

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25040014 - 33102 Paderborn

?? ??? ?????

??????? ????????	25040014
?????????	ca. 125,55 m²
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1998
????? ??????????	1 x ??????? ????????

???? ??????	450.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	WC ??????????, ????????

??????? ????????: 25040014 - 33102 Paderborn

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	08.07.2028
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	83.80 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1998

??????? ????????: 25040014 - 33102 Paderborn

?? ???????

??????? ????????: 25040014 - 33102 Paderborn

?? ???????

??????? ????????: 25040014 - 33102 Paderborn

?? ???????

??????? ????????: 25040014 - 33102 Paderborn

?? ???????

??????? ????????: 25040014 - 33102 Paderborn

?? ???????

??????? ????????: 25040014 - 33102 Paderborn

?? ???????

??????? ????????: 25040014 - 33102 Paderborn

??? ????? ????????

Diese stilvolle 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem hochwertigen, architektonisch ansprechenden Wohnhaus in einem der begehrtesten Wohngebiete Paderborns – nur einen Steinwurf von dem Padersee und den idyllischen Fischteichen entfernt. Umgeben von einem gehobenen Wohnumfeld bietet diese Immobilie nicht nur Ruhe und Natur, sondern auch modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau.
Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung und exklusive Ausstattung. Hochwertige Fliesen durchziehen alle Räume und sorgen gemeinsam mit der Fußbodenheizung in jedem Zimmer für eine behagliche Wohnatmosphäre.
Das helle Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern bietet Zugang zur großzügigen Terrasse und eröffnet einen beeindruckenden Panoramablick ins Grüne – perfekt zum Entspannen oder um Gäste zu empfangen. Die angrenzende Küche, ebenfalls mit bodentiefen Fenstern, verfügt über einen zusätzlichen Balkon und lädt zum Kochen mit Ausblick ein.

Neben dem Schlafzimmer und einem Gäste- bzw. Arbeitszimmer stehen Ihnen ein elegantes Gäste-WC sowie ein praktischer Vorratsraum mit Anschluss für Waschmaschine zur Verfügung.
Ein Fahrstuhl bringt Sie bequem vom 2. Obergeschoss direkt in die Tiefgarage zu Ihrem eigenen Kellerraum – ein Komfort, der den Alltag deutlich erleichtert.

Diese Wohnung ist ein wahres Zuhause für alle, die stilvolles Wohnen in naturnaher Lage mit hochwertiger Ausstattung verbinden möchten.

??????? ????????: 25040014 - 33102 Paderborn

????????????? ??? ???????

- Aufzug
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Fliesen
- Bodentiefe Fenster
- Terrasse mit Panoramablick ins Grüne
- Küche mit zusätzlichem Balkon
- Doppelwaschtisch
- Ebenerdige Dusche
- Gäste-WC
- Vorratsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Tiefgaragenstellplatz
- Kellerraum

??????? ????????: 25040014 - 33102 Paderborn

??? ??? ??? ?????????

Die Wohnung befindet sich in erstklassiger Paderborner Lage – einer ruhigen, grünen Wohngegend mit direkter Nähe zum beliebten Padersee und dem renommierten Heinz Nixdorf MuseumsForum. Die Umgebung bietet hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge, Joggingrunden oder einfach entspannte Stunden im Grünen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer optimalen Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie Bus- und Bahnanbindungen sind bequem und schnell erreichbar. Die Innenstadt von Paderborn ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zusätzlich ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot.

Paderborn selbst ist eine dynamische Universitäts- und Domstadt mit rund 155.000 Einwohnern und einem ausgewogenen Mix aus historischer Substanz, moderner Infrastruktur und wirtschaftlicher Stärke. Als bedeutender Technologiestandort mit international tätigen Unternehmen bietet die Stadt attraktive Arbeitsplätze und ein innovatives Umfeld. Die Universität Paderborn prägt mit rund 20.000 Studierenden das Stadtbild und stärkt Forschung, Lehre und kulturelles Leben.

Auch in puncto Mobilität ist Paderborn bestens aufgestellt: Die Anbindung an die A33, der Bahnhof mit ICE-Verbindungen sowie der nahegelegene Flughafen Paderborn-Lippstadt garantieren eine hervorragende Erreichbarkeit. Darüber hinaus punktet die Stadt mit einem vielseitigen Freizeitangebot, wunderschönen Grünflächen, den Paderquellen, dem Padersee sowie nahegelegenen Erholungsgebieten wie der Senne oder dem Eggegebirge.

Paderborn vereint urbanes Leben mit naturnahem Wohnen – ein Standort, an dem sich Lebensqualität, berufliche Perspektiven und Erholung perfekt verbinden lassen.

??????? ????????: 25040014 - 33102 Paderborn

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 83.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25040014 - 33102 Paderborn

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Thomas Lotz

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com