



## Attraktives Mehrfamilienhaus mit Ausbaupotenzial in Top-Lage



33098 Paderborn

### Details

|                 |                  |                     |                                     |
|-----------------|------------------|---------------------|-------------------------------------|
| ImmoNr          | PB-MS-20         | Außen-Provision     | 3,57 % Maklercourtage<br>inkl. MwSt |
| Objektart       | Haus             | Wohnfläche          | ca. 178 m <sup>2</sup>              |
| Objekttyp       | Doppelhaushälfte | Anzahl Zimmer       | 7                                   |
| Nutzungsart     | Wohnen           | Anzahl Schlafzimmer | 4                                   |
| Vermarktungsart | Kauf             | Anzahl Badezimmer   | 3                                   |
| Kaufpreis       | 369.000,00 €     | Grundstücksgröße    | ca. 563 m <sup>2</sup>              |

|                           |                              |                         |                   |
|---------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------|
| Anzahl sep. WC            | 1                            | Heizungsart             | Etagenheizung     |
| Baujahr                   | 1947                         | Etagenanzahl            | 2                 |
| Zustand                   | Renovierungsbedürftig        | Stellplätze             | 3 Garagen         |
| Energieausweis            | Bedarfsausweis               | Balkon                  | Ja                |
| Endenergiebedarf          | 383,7 kWh/(m <sup>2</sup> a) | Terrasse                | Ja                |
| Energieausweis gültig bis | 27.09.2033                   | Verfügbar ab (Text)     | nach Vereinbarung |
| Baujahr lt.               | 1947                         | Vermietet               | Ja                |
| Energieausweis            |                              | Dist. Kindergarten (km) | 1 km              |
| wesentlicher              | Gas                          | Dist. Grundschule (km)  | 1 km              |
| Energieträger             |                              | Dist. Realschule (km)   | 2 km              |
| Energieeffizienzklasse    | H                            | Dist. Gymnasium (km)    | 3 km              |
| Befuerung                 | Gas, Elektro                 | Dist. Autobahn (km)     | 2 km              |
|                           |                              | Dist. Zentrum (km)      | 1 km              |

## Beschreibung

\*\*\*Wir bitten Sie, uns aus organisatorischen Gründen, ausschließlich über das Kontaktanfrageformular unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten und Telefonnummer zu kontaktieren.\*\*\*

Dieses zweigeschossige, vollunterkellerte 3-Parteienhaus bietet eine Wohnfläche von insgesamt ca. 178 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von rund 563 m<sup>2</sup>, das sich über zwei Flurstücke erstreckt. Im Jahr 2002/2003 wurden auf einem der Flurstücke drei Fertigbaugaragen errichtet, die zusätzlichen Komfort und Einnahmen bieten. Die Immobilie beherbergt derzeit drei vermietete Wohneinheiten mit verschiedenen Vorzügen. Das Dachgeschoss ist aktuell nicht ausgebaut, bietet aber ein erhebliches Potenzial für zusätzlichen Wohnraum oder andere Nutzungsmöglichkeiten.

Die jährliche Mieteinnahme beträgt 11.400 €, zuzüglich einer jährlichen Mietrendite von 1.560 € für die Garagen.

Die Beheizung erfolgt durch eine Gas-etagenheizung im Haupthaus sowie einer Nachtspeicherheizung im Anbau. Das Gebäude verfügt höchstwahrscheinlich über ein zweischaliges Mauerwerk und bietet daher Möglichkeiten für eine einfache, aber effiziente Einblasdämmung.

## Ausstattung

Die rund 70 m<sup>2</sup> große, großzügige Erdgeschosswohnung beeindruckt mit 2 Schlafzimmern, einem hellen Wohn- und Esszimmer, einer gut ausgestatteten Küche sowie einem Badezimmer mit Dusche. Ein großzügiger Flur bietet ausreichend Platz für eine Garderobe. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Terrasse, von der aus die Bewohner einen wunderbaren Blick in den gepflegten Gemeinschaftsgarten genießen können. Die Obergeschosswohnung besticht durch ihre angenehme Aufteilung. Hier findet man ein komfortables Schlafzimmer, ein großes, flexibel nutzbares Wohn-Esszimmer, eine funktionale Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne. Ein geräumiger Flur bietet zusätzlichen Raum. Ein Benefit ist der Balkon, der über das Treppenhaus erreichbar ist. Die Wohnung im Anbau erstreckt sich über zwei Etagen. Im Erdgeschoss befinden sich ein separates WC, ein Badezimmer mit Dusche, ein großzügiger

Flur mit ausreichend Stauraum sowie eine kleine, aber gut ausgestattete Küche. Im Obergeschoss befindet sich das Wohn-Schlafzimmer. Die bodentiefen Fenster ermöglichen einen fantastischen Ausblick über die Gärten und sorgen für eine gemütliche und helle Wohnatmosphäre.

Diese Immobilie ist ideal für Investoren, die nach einem gepflegten Mehrfamilienhaus suchen und die Entwicklungsmöglichkeiten in einer erstklassigen Lage nutzen möchten. Der großzügige Gartenbereich und die individuellen Wohnungen machen diese Immobilie zu einem begehrten Angebot für Mieter und Investoren gleichermaßen.

## Lage

Dieses solide 3-Parteienhaus überzeugt durch seine erstklassige Lage. Die Immobilie befindet sich inmitten der lebenswerten Paderborner Südstadt. Das unmittelbare Wohnumfeld ist geprägt von gepflegten 2-3-Familienhäusern sowie einem gesunden Baumbestand. Weiterhin befindet sich die Immobilie in der verkehrsberuhigten Einbahnstraße mit zahlreichen Parkbuchten am Straßenrand. Die Paderborner Innenstadt ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ebenfalls exzellent, mit Bushaltestellen in Gehweite und dem Hauptbahnhof Paderborn, der nur eine kurze Fahrt mit dem Rad entfernt ist.

## Sonstige Angaben

Grundstück ca. 563 m<sup>2</sup>

Wohnfläche ca. 178 m<sup>2</sup>

Wiederaufbau ca. 1947

Whg. EG vermietet seit 1990: KM 350 € p.M.

Whg. OG vermietet seit 2009: KM 350 € p.M.

Anbau vermietet seit 2022: KM 250 € p.M.

Kaufpreis: 369.000 €

### ENERGIEAUSWEISDATEN:

- Energiebedarfsausweis (gültig bis 27.09.2033)
- Endenergieverbrauch: 383,70 kWh/m<sup>2</sup>\*a
- Energieeffizienzklasse: H
- wesentlicher Energieträger: Erdgas E
- Baujahr: 1947

\*\*\*Wir bitten Sie, uns aus organisatorischen Gründen, ausschließlich über das Kontaktanfrageformular unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten und Telefonnummer zu kontaktieren.\*\*\*

## Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Ausbaureserve im Dachgeschoss



verkehrsberuhigte Einbahnstraße mit zahlreichen Parkbuchten



Hereinspaziert!



gelungene Aufteilung



großes Badezimmer



Platz zum Kochen



große Fenster für eine tolle Wohnatmosphäre



großzügig



Wohnen über 2 Etagen



hell



bodentiefe Fenster mit Blick in den grünen Garten



gepflegtes Treppenhaus



top geschnitten



raffinierte Raumteilung



gemütlich



geschmackvolle Landhausküche



Wellnessoase



grünes Gartenidyll



ein schöner Platz im Schatten



gepflegter Baumbestand



attraktive Garagen