

## Zwei Mehrfamilienhäuser in Bestlage mit sympathischen Mieter auf einem Grundstück



33100 Paderborn

### Details

ImmoNr	PB-EW-51	Außen-Provision	3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt
Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 482 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	20
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	9
Kaufpreis	890.000,00 €		

Anzahl Badezimmer	9	Befeuerung	Gas
Grundstücksgröße	ca. 872 m <sup>2</sup>	Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1965	Etagenzahl	2
Zustand	Gepflegt	Balkon	Ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis	Terrasse	Ja
Endenergieverbrauch	121 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Energieausweis gültig bis	04.09.2028	Vermietet	Ja
Baujahr lt.	1965	Dist. Kindergarten (km)	1 km
Energieausweis		Dist. Grundschule (km)	2 km
wesentlicher	Gas	Dist. Realschule (km)	2 km
Energieträger		Dist. Gymnasium (km)	2 km
Energieeffizienzklasse	D	Dist. Autobahn (km)	3 km
		Dist. Zentrum (km)	2 km

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilienhaus in Bestlage, das durch seine gelungene Architektur und hochwertige Bauqualität überzeugt. Das Gebäude bietet insgesamt neun Wohneinheiten mit modernen Grundrissen und einem ansprechenden Wohnkonzept. Die Immobilie ist in zwei Häuser unterteilt, sodass sich auf der einen Seite vier und auf der anderen fünf Parteien befinden. Dies sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Privatsphäre für die Mieter.

Acht der Wohneinheiten sind als gut geschnittene Zwei-Zimmer-Wohnungen konzipiert, die sich ideal für Singles oder Paare eignen. Ein besonderes Zuhause bietet die großzügige Drei-Zimmer-im Untergeschoss, die nicht nur über eine weitläufige Terrasse verfügt, sondern auch mit einem Kamin und direktem Zugang zum Garten ein außergewöhnliches Wohngefühl vermittelt.

Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die meisten Wohnungen sind hervorragend instand gehalten und bieten ihren Bewohnern ein modernes und zeitloses Wohnumfeld. Der Kellerbereich verbindet die beiden Immobilien und ermöglicht den Mietern eine praktische und großzügige Nutzung der Abstellflächen. Zusätzlich steht eine geschlossene Abstellmöglichkeit für Fahrräder ebenerdig zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren wurden an der Immobilie mehrere Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Die zentrale Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2001, während die Fenster 2004 erneuert wurden. Zudem wurde die oberste Geschossdecke isoliert, was die Energieeffizienz des Gebäudes weiter verbessert. In der jüngeren Vergangenheit wurden die frei gewordenen Wohnungen saniert und zeitnah vermietet.

## Ausstattung

Neben der hochwertigen Bauweise und der gelungenen Architektur punktet das Haus mit einer hervorragenden Lage in einem beliebten Wohngebiet. Das soziale Umfeld ist besonders angenehm, und die derzeitigen Mieter tragen zu einer harmonischen Hausgemeinschaft bei. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsanbindungen.

Dieses Mehrfamilienhaus stellt eine attraktive Kapitalanlage dar, die durch ihre nachhaltige Vermietbarkeit und ihr hohes Wertsteigerungspotenzial überzeugt. Die Kombination aus hochwertiger Bauqualität, durchdachter Wohnaufteilung und bester Lage macht dieses Objekt zu einer besonderen Gelegenheit für Investoren, die auf langfristige Stabilität setzen.

## Lage

Der Ginsterweg und Engernweg in Paderborn liegen in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend, die sich besonders durch ihre angenehme Nachbarschaft und die hohe Wohnqualität auszeichnet. Der Ginsterweg ist eine Sackgasse, was zu einer sehr geringen Verkehrsbelastung führt und damit ein sicheres und entspanntes Wohnumfeld schafft. Die Bebauung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern, die harmonisch in das Umfeld eingebettet sind.

Durch die Kombination aus ruhiger Lage, ausgezeichneter Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung zählt der Ginsterweg zu den gefragten Wohnlagen in Paderborn. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Gegend macht ein Mehrfamilienhaus hier besonders attraktiv für Kapitalanleger. Dank der stabilen Mietnachfrage und der hohen Lebensqualität lässt sich eine nachhaltige Vermietbarkeit mit langfristiger Wertsteigerung erwarten.

Die Infrastruktur rund um den Ginsterweg ist hervorragend ausgebaut. In unmittelbarer Nähe befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Rewe und Lidl sowie kleinere Fachgeschäfte, die eine bequeme Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs ermöglichen. Mehrere Bäckereien, Cafés und Restaurants sorgen für ein vielseitiges gastronomisches Angebot.

Familien profitieren von der guten Bildungs- und Betreuungsstruktur. Mehrere Kindergärten und Kitas sind bequem zu erreichen, ebenso wie die nahegelegene Bonifatius-Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in erreichbarer Entfernung. Die Universität Paderborn ist sowohl mit dem Fahrrad als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar, was die Lage auch für Studierende attraktiv macht.

## Sonstige Angaben

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

### BASISDATEN:

- Grundstück ca. 872 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 482,24 m<sup>2</sup>
- Baujahr 1965
- Baujahr Heizung: 2001

- Kaufpreis: 890.000 €

**ENERGIEAUSWEISDATEN:**

- Energiebedarfsausweis (gültig bis 04.09.2028)
- Endenergiebedarf: 121 kWh/m<sup>2</sup>\*a
- Energieeffizienzklasse: D
- wesentlicher Energieträger: Gas
- Baujahr: 1965
- Gasheizung: 2001

**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 Zu widerhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Eingang Ginsterweg



gepflegtes Umfeld



Vollgeschosse



sonnige Aussichten



saniertes Bad



nette Mieter



renoviert



Flurbereich



Keller



Duschbad



helle Räume



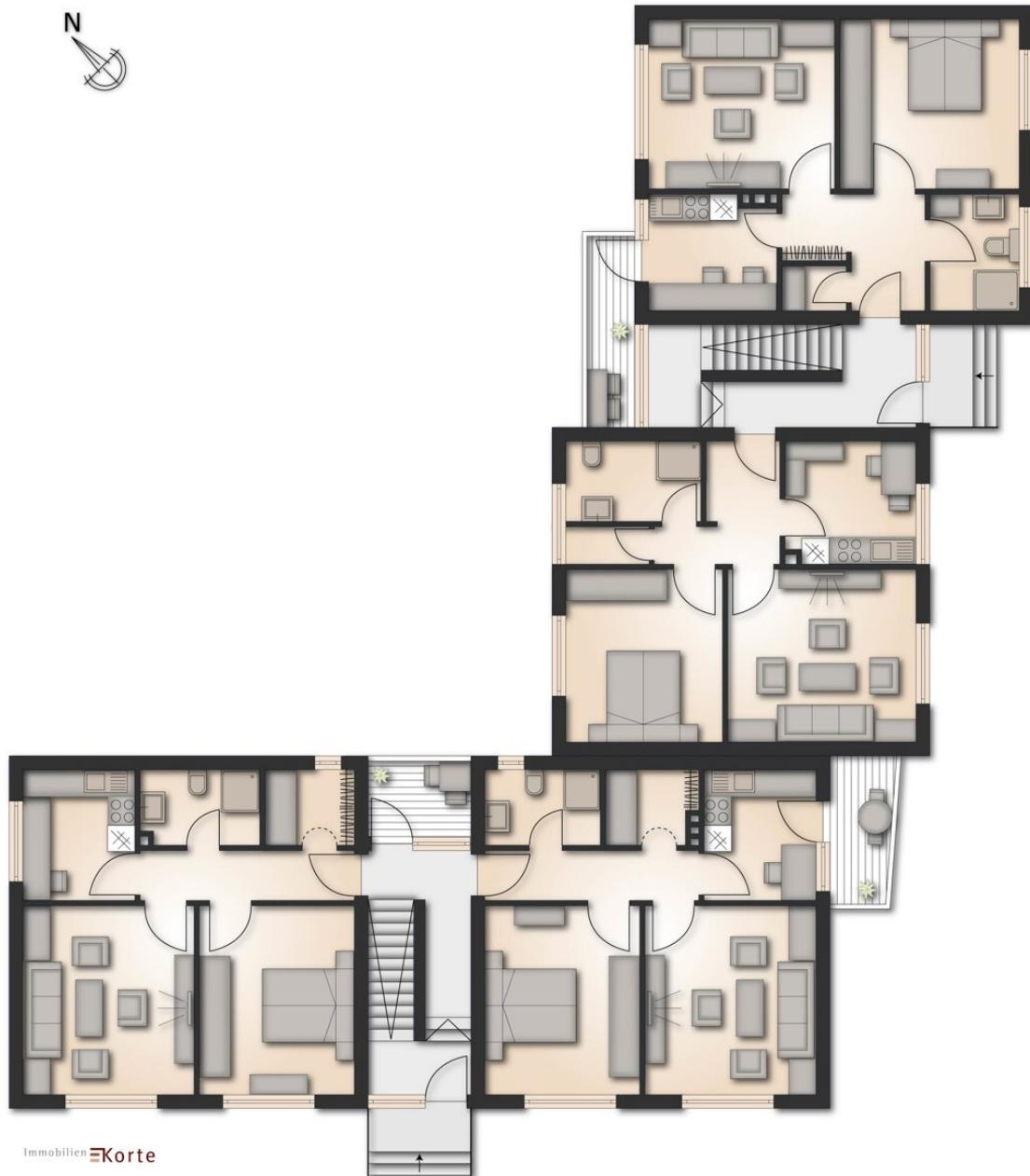
Wohnen



Terrasse WHG UG



Ansicht Engernweg



Erdgeschoss



Immobilien  Korte

Obergeschoss



Immobilien  Korte

### Kellergeschoß