

**Stilvoller Altbau in Citynähe – ideal zur Eigennutzung & Vermietung - 3 Familienhaus in der Südstadt**



Pipinstraße 17, 33098 Paderborn

## Details

ImmoNr	PB-PS-17	Außen-Provision	3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt
Objektart	Haus	Wohnfläche	ca. 363 m <sup>2</sup>
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Nutzfläche	ca. 363 m <sup>2</sup>
Nutzungsart	Wohnen	Anzahl Zimmer	15
Vermarktungsart	Kauf	Anzahl Schlafzimmer	6
Kaufpreis	740.000,00 €		

Anzahl Badezimmer	3	Heizungsart	Gasheizung
Grundstücksgröße	ca. 607 m <sup>2</sup>	Etagenzahl	3
Baujahr	1933	Stellplätze	1 Freiplatz
Zustand	Gepflegt	Balkon	Ja
Energieausweis	Bedarfssausweis	Terrasse	Ja
Endenergiebedarf	304,2 kWh/(m <sup>2</sup> a)	Verfügbar ab (Text)	ab sofort
Energieausweis gültig bis	13.02.2034	Vermietet	Ja
Baujahr lt.	1933	Dist. Kindergarten (km)	2 km
Energieausweis wesentlicher Energieträger	Gas	Dist. Grundschule (km)	1,2 km
Energieeffizienzklasse	H	Dist. Realschule (km)	1,1 km
Befeuerung	Gas	Dist. Gymnasium (km)	1 km
		Dist. Autobahn (km)	3 km
		Dist. Zentrum (km)	0,5 km

## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Dreifamilienhaus in ruhiger, innenstadtnaher Lage. Die Immobilie bietet auf einem ca. 607 m<sup>2</sup> großen Grundstück viel Platz. Die Altbauvilla aus dem Jahr 1933 ist eine Rarität auf dem Paderborner Immobilienmarkt.

Die Erdgeschosswohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 123 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine großzügige Terrasse mit direktem Zugang zum eigenen Garten in der Südstadt. Dieser liegt ruhig und geschützt im hinteren Bereich des Hauses, ein grünes Refugium mitten in der Stadt. Hier genießen Sie absolute Ruhe, fernab vom Straßenlärm, der perfekte Ort zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien. Die Wohnung ist derzeit frei und eignet sich ideal zur Eigennutzung, während die beiden oberen Einheiten weitervermietet bleiben können um eine stabile und langfristige Wertanlage zu sichern. Der Altbaucharme ist in jedem Winkel des Hauses sichtbar. So verfügt die Wohnung über Echtholzdielen, Stuck, Deckenhöhen von ca. 3 Metern, alte Holztüren und ein Badezimmer, dass vom Flur und vom Schlafzimmer aus begangen werden kann.

Die Wohnung im 1. Obergeschoß mit einer großzügigen Fläche von ca. 123 m<sup>2</sup> ist bereits seit vielen Jahren vermietet. Die aktuelle Kaltmiete beträgt 720 €. Die Mieterin fühlt sich in ihrem Zuhause sehr wohl und plant, auch weiterhin dort zu wohnen, ein klares Zeichen für die hohe Wohnqualität und Beständigkeit dieser Immobilie.

Auch die Wohnung im 2. Obergeschoß mit ca. 117 qm Wohnfläche ist an eine nette junge Familie vermietet. Die monatliche Kaltmiete liegt bei 990 €. Die zufriedenen Mieter sorgen auch hier für ein gepflegtes Umfeld. Alle drei Wohnungen verfügen über einen ähnlichen Grundriss und bieten mit jeweils 5 Zimmern viel Raum zur individuellen Entfaltung. Die großzügigen, hellen Räume schaffen eine angenehme Wohn-atmosphäre, perfekt für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Menschen im Homeoffice.

## Ausstattung

In den letzten Jahren wurden gezielte Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, die den Wert dieser Immobilie nachhaltig steigern und sie fit für die Zukunft machen. Das nach KfW-Standards aufwendig erneuerte Dach sorgt für eine deutlich verbesserte Energieeffizienz, ein echtes Plus, das langfristig Kosten spart. Im 2. Obergeschoss wurden zudem moderne Heizkörper installiert und die Nischen gedämmt. Diese Investitionen sichern nicht nur einen gepflegten Gesamtzustand, sondern schaffen auch eine solide Basis für eine verlässliche und rentable Kapitalanlage.

Die aus dem Jahr 2005 stammende Gasheizung ist ein Thema, dass demnächst angegangen werden kann. So investieren Sie in eine Immobilie, die sowohl heute als auch morgen durch Stabilität und Werterhalt überzeugt.

## Lage

Die Pipinstraße in Paderborn vereint das Beste aus zwei Welten, zentrumsnahes Wohnen mit der Ruhe und dem Charme einer gewachsenen Wohngegend. In nur wenigen Gehminuten erreicht man die lebendige Innenstadt mit ihren kleinen Boutiquen, Cafés und Restaurants. Wenn man dann genug vom Trubel der Stadt hat bietet das Zuhause in der Pipinstraße einen ruhigen Rückzugsort. Die Nachbarschaft ist geprägt von historischem Altbaubestand, begrünten Innenhöfen und einer freundlichen Wohnatmosphäre. Ob ein Spaziergang durch die Paderborner Innenstadt, ein Besuch auf dem Wochenmarkt oder ein entspanntes Frühstück im Lieblingscafé um die Ecke, hier lebt man mitten in der Stadt und doch ganz entspannt. Auch für den Alltag ist gesorgt, Schulen, Kitas, Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr befinden sich in direkter Umgebung. Die Lage bietet nicht nur hohe Lebensqualität für Eigennutzer, sondern ist auch bei Mietern äußerst gefragt, ein Standort mit bleibendem Wert. Somit sehr attraktiv für Eigennutzer und oder Kapitalanleger.

## 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. 607 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 363 m<sup>2</sup>
- Baujahr ca. 1933
- 3 Wohnungen mit Altbaucharme
- 1 Terrasse, Südstadtgarten, 2 Balkone
- Vollkeller, Parkplatz (vermietet)
- Kaufpreis: 740.000 €
- zzgl. 3,57 % Maklercourtage inkl. MwSt.

### ENERGIEAUSWEISDATEN:

- Energiebedarfsausweis (gültig bis 13.02.2034)
- Endenergiebedarf: 304,2 kWh/m<sup>2</sup>\*a
- Energieeffizienzklasse: H
- wesentlicher Energieträger: Erdgas
- Baujahr: 1933

### 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.



Bad



helles großzügiges Wohnzimmer



einladendes Esszimmer



Küche mit liebevollen Details



Wohnungseingang



lichtdurchfluteter Flur



Schlafzimmer



Eingangsbereich mit Stil



Willkommen!



Wunderschöner Holzboden



Runde Eleganz



stilvolle Raumtrennung



Treppenhaus



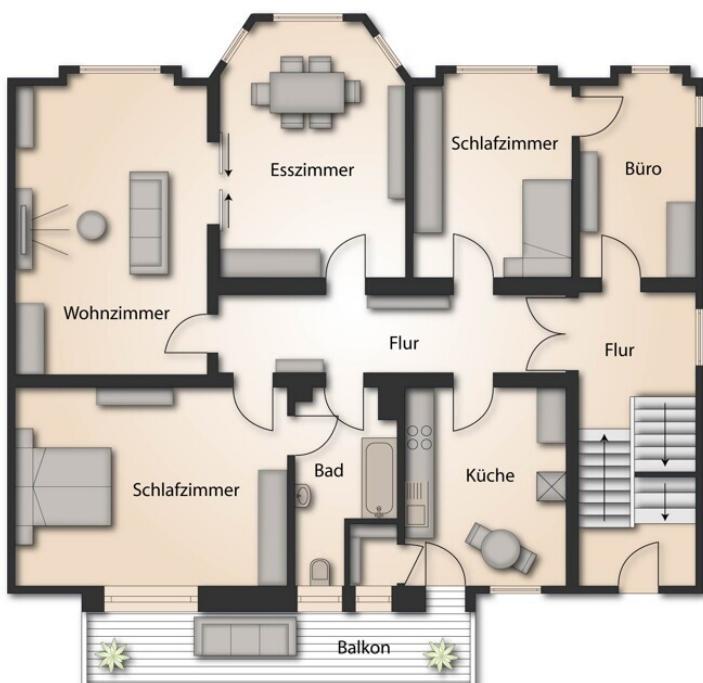
Immobilien **Korte**

## Erdgeschoss

Ihr Ansprechpartner  
Herr Frank Korte  
Immobilien Korte  
Borchener Straße 65  
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998  
Fax: 05251 68 22 320  
E-Mail: [anfragen@immobilien-korte.com](mailto:anfragen@immobilien-korte.com)  
Web: [www.immobiliens-korte.com](http://www.immobiliens-korte.com)

\*\*\*

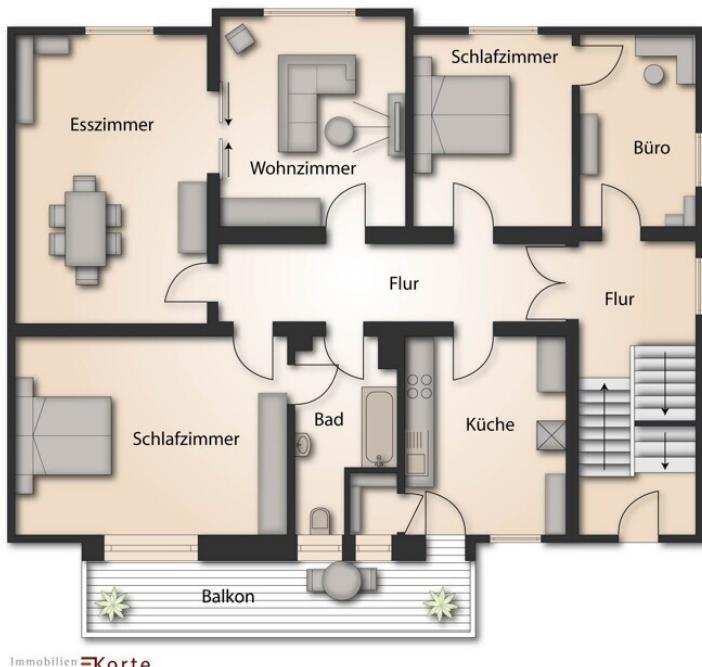


Immobilien  Korte

## Obergeschoss

Ihr Ansprechpartner  
Herr Frank Korte  
Immobilien Korte  
Borchener Straße 65  
33098 Paderborn

Tel./Mobil: 05251 68 22 30 / 01707557998  
Fax: 05251 68 22 320  
E-Mail: [anfragen@immobilien-korte.com](mailto:anfragen@immobilien-korte.com)  
Web: [www.immobiliens-korte.com](http://www.immobiliens-korte.com)



## Dachgeschoss