

Exposé

Wohnung in Paderborn

Attraktive Kapitalanlage in Paderborner Top-Lage



Objekt-Nr. OM-418831

Wohnung

Verkauf: **107.000 €**

Telefon: 05241 3010450

33102 Paderborn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	renoviert
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	21,93 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	77 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 21,93 m² Wohnfläche befindet sich im Riemekeviertel, einem etablierten und gefragten Kernstadtteil von Paderborn. Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1992 und eignet sich ideal als dauerhafte Kapitalanlage mit stabiler Vermietung.

Die Einheit ist seit 2019 durchgehend vermietet und erzielt aktuell eine monatliche Kaltmiete von 420 €. Ergänzend gehört ein Tiefgaragenstellplatz zur Einheit, der separat vermietbar ist und mit einer monatlichen Miete von 60 € angesetzt werden kann. Damit ergibt sich eine stabile und gut kalkulierbare Ertragssituation.

Das monatliche Hausgeld beträgt ca. 77 € und setzt sich überwiegend aus umlagefähigen Betriebskosten zusammen. Der nicht umlagefähige Anteil liegt bei rund 20 € pro Monat. Zusätzlich werden über das Hausgeld ca. 16,50 € monatlich der Instandhaltungsrücklage zugeführt. Die laufende Belastung für den Eigentümer ist damit überschaubar und gut planbar.

Der Grundriss ist funktional und effizient. Der Wohn- und Schlafbereich ist gut nutzbar, die Einbauküche befindet sich im Eigentum des Vermieters und wurde – ebenso wie der Vinylboden – vor kurzem erneuert. Diese Maßnahmen sichern den aktuellen Mietstandard und reduzieren kurzfristigen Instandhaltungsbedarf. Das Badezimmer ist zweckmäßig ausgestattet. Ein eigener Kellerraum gehört ebenfalls zur Wohnung.

Das Riemekeviertel zählt zu den bewährten Wohnlagen Paderborns. Die Nähe zur Innenstadt, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und öffentlichem Nahverkehr sichern eine dauerhaft stabile Nachfrage und machen das Objekt zu einer verlässlichen Ergänzung für jedes Wohnimmobilienportfolio.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine zweckmäßige und gepflegte Ausstattung, die auf eine langfristige Vermietung ausgelegt ist. Der Wohn- und Schlafbereich ist funktional geschnitten und effizient nutzbar. Die Oberflächen sind hell gehalten und sorgen für ein neutrales, zeitloses Erscheinungsbild.

Der Bodenbelag wurde vor kurzem erneuert und ist als pflegeleichter Vinylboden ausgeführt. Die Einbauküche befindet sich im Eigentum des Vermieters und wurde ebenfalls neu eingebaut. Sie ist kompakt, funktional und vollständig nutzbar.

Das Badezimmer ist zeitlos gefliest und mit einer Dusche, einem Waschbecken sowie einem WC ausgestattet. Die Ausstattung ist vollständig und ordentlich.

Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem gepflegten Zustand ohne kurzfristigen Investitionsbedarf.

Fußboden:
Vinyl / PVC

Sonstiges

Kaufpreis: 107.000 € (provisionsfrei)

Baujahr: 1992

Wohnfläche: ca. 21,93 m²

Zimmer: 1

Etage: 1. Obergeschoss

Hausgeld: 77 €

Nicht umlagefähige Kosten: 20 €

Vermietet: Ja (seit 2019)

Kaltniete: 420 € monatlich

Tiefgaragenstellplatz: vorhanden (separat vermietbar, ca. 60 € monatlich)

Keller: vorhanden

Lage

Die Wohnung befindet sich im Paderborner Stadtteil Riemekeviertel, einer zentralen und seit Jahren nachgefragten Wohnlage. Der Stadtteil ist geprägt durch überwiegende Wohnnutzung mit ergänzendem Einzelhandel und Dienstleistungsangeboten.

Die Versorgung im Alltag ist gut. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote sind in kurzer Entfernung erreichbar. Die Paderborner Innenstadt ist sowohl mit dem öffentlichen Nahverkehr als auch mit dem Pkw zügig erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist funktional und zuverlässig. Mehrere Busverbindungen befinden sich im näheren Umfeld und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit weiterer Stadtteile. Auch das Straßennetz ist gut ausgebaut.

Der Standort spricht vor allem Singles, Berufstätige und Studierende an. Diese Zielgruppen sorgen für eine konstant hohe Nachfrage, insbesondere nach kleineren, funktional geschnittenen Wohnungen.

Insgesamt bietet das Riemekeviertel eine bewährte Lage mit stabiler Vermietbarkeit und damit eine solide Grundlage für eine langfristig orientierte Kapitalanlage.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Eingangsbereich



Bad

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Außenanlage

Exposé - Galerie



Außenanlage