

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Paderborn OT Schloß Neuhaus

**Von privat - schöne 3-Zi.-Wohnung, Paderborn Schloß Neuhaus, ruhige + tolle Lage, DG**



Objekt-Nr. OM-420573

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **694 € + NK**

Hubertusweg 3  
33104 Paderborn OT Schloß Neuhaus  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	76,12 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	9
Nebenkosten	150 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten von privat eine helle, sonnengeflutete und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoß unseres gepflegten Mehrfamilienhauses. Das Haus liegt in einer ruhigen Seitenstraße in Paderborn, Schloß Neuhaus.

Als Vermieter-Familie wünschen wir uns Harmonie unter den Hausbewohnern und im gegenseitigen Miteinander. Unser besonderer Hausfrieden soll weiterhin bleiben und sich mit den neuen Mietern fortführen.

Wir pflegen einen guten, oft freundschaftlichen Kontakt zu unseren Mietern und stehen bei Fragen zeitnah telefonisch oder per Whatsapp hilfsbereit zur Verfügung.

Die Wohnung verfügt über ein Bad mit separater Wanne und Dusche.

Grundfläche der Wohnung 76,12 qm. Energieausweis Klasse A 27.7.2022.

Das tageslichtgefüllte Wohnzimmer hat drei große Fenster. Im Schlafzimmer finden sich zwei Fenster, eines davon in Dachschräge.

Das Kinderzimmer hat 1 Dachfenster. Küche u. Bad haben je 1 Giebfenster.

Diese schöne Dachwohnung ist sehr hell und ideal für eine kleine Familie oder junges Paar oder um als Single für sich zu sein.

Unsere Wohnung wurde aufwendig renoviert. Der Laminatboden in allen Räumen ist neu.

Zum Angebot gehört im Keller ein eigener Abstellraum sowie ein von allen Mietern im Haus genutzter Wasch- u. Trockenraum und zusätzl. ein Fahrradkeller.

Wir vermieten gerne langfristig, erwarten ruhige und ordentliche Mieter in Fest-Anstellung.

Vermietung nur an Nichtraucher. Tierhaltung ist nicht erwünscht.

Kostenlose Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Auf Wunsch kann eine Garage, mit zusätzlichem Stellplatz davor, für 70 € zugemietet werden.

Die Nebenkosten betragen 150 € und beinhalten anteilig die Grundsteuer, Straßenreinigung, Abwasser- u. Abfallgebühren, Gebäudeversicherung, Kosten für den Schornsteinfeger, Allgemeinstrom sowie Hausmeister-Kosten.

Zur Netto-Kaltmiete 694 € und den vorgenannten Nebenkosten rechnen Sie bitte noch hinzu: Ihren individuellen Verbrauch für Strom 90 € ?, Heizung u. Warm-/Kaltwasser-Verbrauch (duschen, Waschmaschine etc.) 150 € ?, Ihre Hausratversicherung 3 € ?

Die Anbieter rechnen diese Kosten mit Ihnen direkt ab.

Angaben unverbindlich vom Vermieter genannt.

Laut dessen Angaben kostete das Wohnen im Monat gesamt etwa 1087 €.

Mit der Telekom gibt es techn. Probleme. Kabel-Anschluß-Verträge für Internet, Telefon oder TV müssen daher mit Vodafone, als der Telekommunikations-Anbieter im Haus, abgeschlossen werden.

Wir erheben eine Miet-Kautions von 3 Netto-Kaltmieten. 50 € Bankgebühr zur Kautions-Konto-Eröffnung trägt der Mieter u. sind mit der Kautions zur 1. Mietzahlung im voraus fällig.

Für die abschließende Bearbeitung zur Wohnungsvergabe erwarten wir von Ihnen:

- aktuelle 100 % positive Schufa-Selbst-Auskunft
- Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate
- Personalausweis mit Kopie davon, für unsere Akten

Unser Haus hat 10 Wohnungen, wurde 1983 erbaut und ist 35 Jahre im Familienbesitz.

Alle Bewohner sind Nichtraucher. Im Haus gibt es keine Tiere.

Sie interessieren sich für die Wohnung? Dann bewerben Sie sich.

Bitte geben Sie uns eine Beschreibung zu Ihrer Person, Ihrem Arbeitgeber, möglichen Mitmietern ... schreiben uns Ihre Wünsche.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Die Wohnung liegt verkehrsgünstig für ÖPNV + PKW an einer ruhigen Seitenstraße, 250 Meter vom Ortszentrum Paderborn-Schloß Neuhaus.

Der idyllische Schloß-Park ist fußläufig erreichbar (7 Min.).

In 10 bis 15 Min. ist man auf dem Land oder am Wasser.

Ein nahe gelegener Wald ist in 7 Min. erreichbar.

Der Lippesee ist als 30 Min.-Spaziergang ein lohnendes Ziel. Man kann aber auch einfach den Bus dahin nehmen.

Verschiedene Ärzte sind zu Fuß in 5 bis 10 Min. erreichbar, ein größerer Busparkplatz in 7 Min. und die Busanbindung nach Paderborn in 2 Min.

Zu Netto braucht man 3 Min., zu REWE und ALDI ca. 7 Min., der Bahnhof ist 10 Min. entfernt. Kirchen haben wir fußläufig im Umkreis von 4 bis 7 Min. Schulen erreicht man in 7 bis 12 Min. Es gibt drei Kindergärten, einer davon ist in der Nähe vom Wald.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	47,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 27,72 qm



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer ca. 4,8 x 5,8 m



Wohnzimmer ca. 4,8 x 5,8 m



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern 17,71 qm



Schlafz. Eltern ca. 4,7 x 3,8m



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern 17,71 qm



Schlafz. Eltern ca. 4,7 x 3,8m



# Exposé - Galerie



Küche 12,19 qm



Küche ca. 3,5 x 3,7 m



# Exposé - Galerie



Küche 12,19 qm



Bad 6,26 qm



Bad ca. 3 x 2 m



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kind 6,24 qm



Schlafz. Kind ca. 2,2 x 2,8 m



# Exposé - Galerie



Diele ca. 6 qm



unser gepflegtes Haus



# Exposé - Galerie



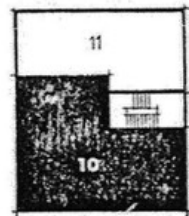
Parkmöglichkeiten vor dem Haus



Rückwärtige Hausansicht



# Exposé - Grundrisse

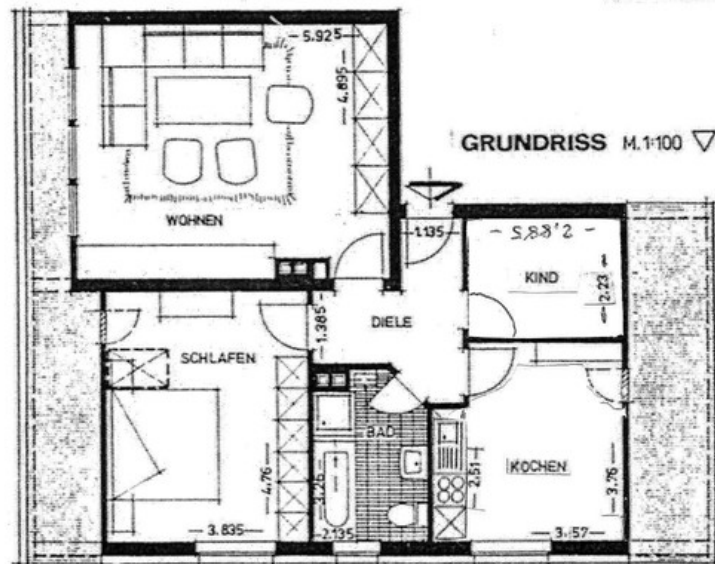


ÜBERSICHT  $\triangle$

## MEHRFAMILIENWOHNHAUS P'BORN - SCHL. NEUHAUS HUBERTUSWEG 3

WOHNUNG NR.  
DACHGESCHOSS

**10**



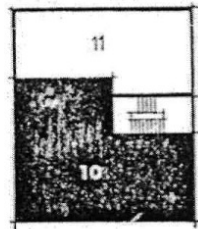
### BERECHNUNG DER WOHN- BZW. GRUNDFLÄCHEN

WOHNEN:	$(4,895 \times 5,925 - 0,40 \times 1,065)$	$\times 0,97 = 27,72 \text{ m}^2$
SCHLAFEN:	$4,76 \times 3,835$	$\times 0,97 = 17,71 \text{ m}^2$
BAD:	$(3,26 \times 2,135 - 0,40 \times 0,65 - 0,70 \times 0,70/2)$	$\times 0,97 = 6,26 \text{ m}^2$
KOCHEN:	$(3,76 \times 2,885 + 0,685 \times 2,51)$	$\times 0,97 = 12,19 \text{ m}^2$
KIND:	$2,23 \times 2,885$	$\times 0,97 = 6,24 \text{ m}^2$
DIELE:	$(1,685 \times 1,385 + 1,135 \times 2,73 + 0,75 \times \frac{0,63 \times 1,13}{2})$	$\times 0,97 = 6,00 \text{ m}^2$

**76,12 m<sup>2</sup>**

Grundriß

# Exposé - Grundrisse

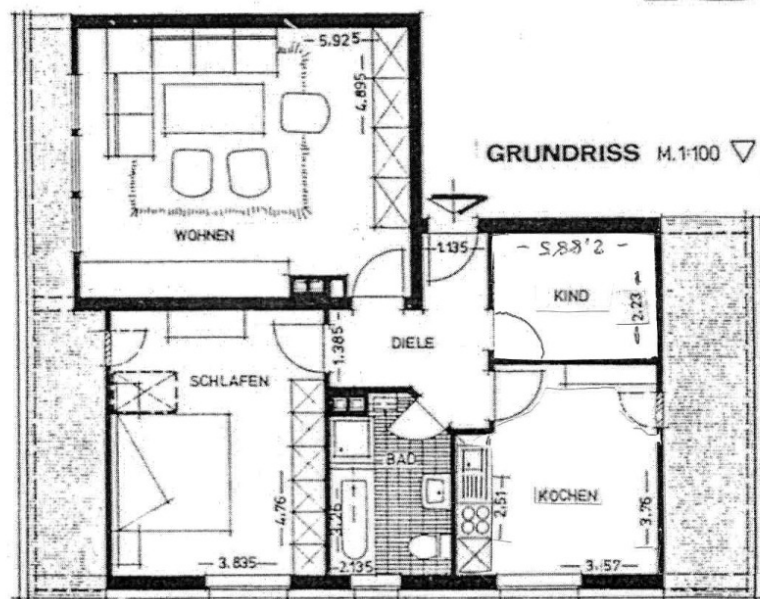


ÜBERSICHT  $\triangle$

## MEHRFAMILIENWOHNHAUS P'BORN - SCHL. NEUHAUS HUBERTUSWEG 3

WOHNUNG NR.  
DACHGESCHOSS

**10**



GRUNDRISS M.1:100  $\nabla$

### BERECHNUNG DER WOHN- BZW. GRUNDFLÄCHEN

WOHNEN:	$(4,895 \times 5,925 - 0,40 \times 1,065)$	$\times 0,97 = 27,72 \text{ m}^2$
SCHLAFEN:	$4,76 \times 3,835$	$\times 0,97 = 17,71 \text{ m}^2$
BAD:	$(3,26 \times 2,135 - 0,40 \times 0,65 - 0,70 \times 0,70/2) \times 0,97 =$	$6,26 \text{ m}^2$
KOCHEN:	$(3,76 \times 2,885 + 0,685 \times 2,51)$	$\times 0,97 = 12,19 \text{ m}^2$
KIND:	$2,23 \times 2,885$	$\times 0,97 = 6,24 \text{ m}^2$
DIELE:	$(1,685 \times 1,385 + 1,135 \times 2,73 + 0,75 \times \frac{0,63 \times 1,38}{2}) \times 0,97 =$	$6,00 \text{ m}^2$

**76,12 m<sup>2</sup>**