

# Exposé

## Wohnung in Paderborn OT Schloß Neuhaus

**Von priv. - schönes 1-Zi. Single-Appartement in  
Paderborn Schloß Neuhaus, ruhige Lage m. Balkon 1.OG**



Objekt-Nr. OM-420583

### Wohnung

Vermietung: **398 € + NK**

Hubertusweg 3  
33104 Paderborn OT Schloß Neuhaus  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	33,25 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	9
Nebenkosten	80 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten von privat ein helles, ruhig gelegenes Single-Appartement mit offener Küche zum Wohnschlafzimmer und sonnigem Balkon, im ersten Obergeschoss 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 Dusche und Toilette.

Grundfläche der Wohnung 33,25 qm. Energieausweis Klasse A 27.7.2022.

Das tageslichtgefüllte Wohnschlafzimmer besticht durch das große Fenster mit Türe zum Balkon. Diese schöne Wohnung ist sehr hell und ideal für eine Person, um sich dort wohl zu fühlen.

An der Küchenwand befinden sich ein Fliesen-Spiegel und notwendige Anschlüsse, jedoch keine Küchenmöbel.

Unser Appartement wurde aufwendig renoviert. Der geräuscharme und am Fuß angenehme Vinyl-Laminat-Boden ist neu und alle Türen, Wände und Decken sind frisch gestrichen.

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.

Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Die Nebenkosten betragen 80 € und beinhalten anteilig die Grundsteuer, Straßenreinigung, Abwasser- u. Abfallgebühren, Gebäudeversicherung, Kosten für den Schornsteinfeger, Allgemeinstrom sowie Hausmeister-Kosten.

Zur Netto-Kaltmiete 398 € und den vorstehenden Nebenkosten rechnen Sie bitte noch hinzu:

Ihren individuellen Verbrauch für Strom 40 € ?, Heizung u. Warm-/Kaltwasser-Verbrauch 87 € ? (duschen, Waschmaschine etc.), Ihre Hausratversicherung 3 € ?

Die Anbieter rechnen diese Kosten mit Ihnen direkt ab.

Angaben unverbindlich von Vermieterin genannt.

Laut deren Angaben kostet das Wohnen im Monat gesamt etwa 608 €.

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 ... schreiben uns Ihre Wünsche.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, 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 ca. 4,8 x 5,00 m



# Exposé - Galerie



große Fensterfront am Balkon



Wohn-Schlafzi. mit Küchenwand

# Exposé - Galerie



Küchenwand mit Fliesen-Spiegel



Bad ca. 2,90 qm



Bad mit Dusche + WC



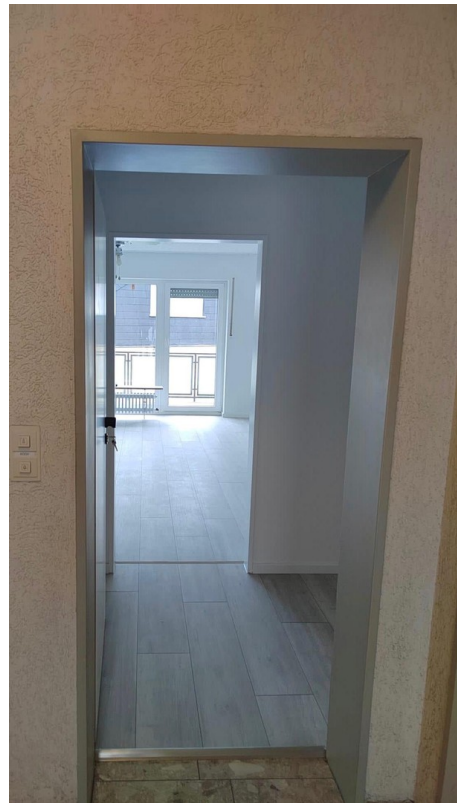
# Exposé - Galerie



Aussicht v. Balkon, 4,9x1,4 qm



Diele ca. 3,40 qm



Blick vom Treppenhaus



# Exposé - Galerie



unser gepflegtes Haus



Stellplätze vor dem Haus



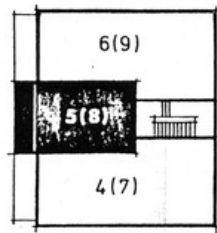
# Exposé - Galerie



Rückwärtige Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

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



ÜBERSICHT  $\triangle$

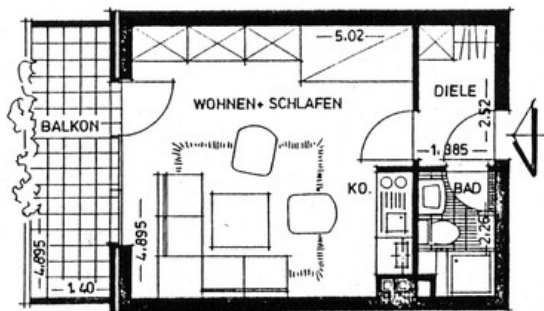
WOHNUNG NR.  
1. OBERGESCHOSS

BZW.

WOHNUNG NR.  
2. OBERGESCHOSS

**5**  
**8**

GRUNDRISS M. 1:100  $\nabla$



### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

WOHNEN + SCHL.

+ KOCHEN:	$(4,895 \times 5,02 - 0,40 \times 0,65 - 0,115 \times 0,625) \times 0,97$	=	23,51 m <sup>2</sup>
BAD:	$(2,26 \times 1,385 - 0,30 \times 0,40) \times 0,97$	=	2,92 m <sup>2</sup>
DIELE:	$2,62 \times 1,385$	=	3,39 m <sup>2</sup>
BALKON:	$4,895 \times 1,40$	=	3,43 m <sup>2</sup>

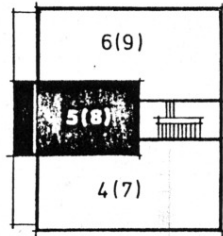
**33,25 m<sup>2</sup>**

Detailgetreuer Grundriß



# Exposé - Grundrisse

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



ÜBERSICHT  $\triangle$

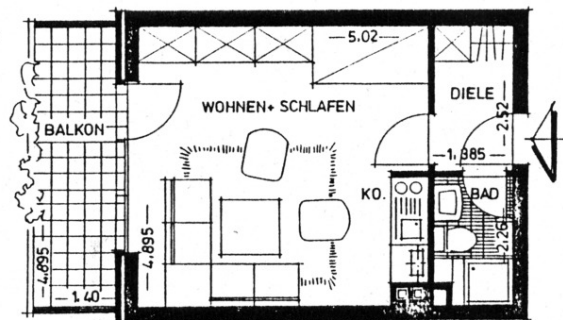
WOHNUNG NR.  
1. OBERGESCHOSS

BZW.

WOHNUNG NR.  
2. OBERGESCHOSS

**5**  
**8**

GRUNDRISS M. 1:100  $\nabla$



### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

WOHNEN + SCHL.

+ KOCHEN:  $(4,895 \times 5,02 - 0,40 \times 0,65 - 0,115 \times 0,625) \times 0,97 = 23,51 \text{ m}^2$   
 BAD:  $(2,26 \times 1,385 - 0,30 \times 0,40) \times 0,97 = 2,92 \text{ m}^2$   
 DIELE:  $2,62 \times 1,385 \times 0,97 = 3,39 \text{ m}^2$   
 BALKON:  $4,895 \times 1,40 \times 0,50 = 3,43 \text{ m}^2$

**33,25m<sup>2</sup>**