

Exposé

Wohnung in Paderborn

Von Privat: Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in unmittelbarer Uninähe



Objekt-Nr. OM-428607

Wohnung

Verkauf: **178.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Rust

Im Lichtenfelde 72
33100 Paderborn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	13	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Aus einem Betonklotz wurde echtes Betongold...

Die Gebäudesanierung ist abgeschlossen, und die sparsame und komfortable Fußbodenheizung kann mit erneuerbarer Energie betrieben werden, so dass das Haus nun hochwertig und energetisch zukunftssicher ist. Es wurden u.a. Fassadendämmung, Fenster, Balkone und das Dach erneuert; von Verkäuferseite wurden in den letzten 5 Jahren ca. 50.000€ investiert.

Das Haus mit seiner soliden Bewohnerstruktur ist sehr gepflegt und wird vom traditionsreichen "Spar- und Bauverein" professionell verwaltet.

Die Wohnung im 2. Obergeschoss ist ideal geeignet für die Eigennutzung genauso wie zur lukrativen Vermietung, insbesondere an Uni-Mitarbeiter oder eine Studenten-WG. Eine Nettomiete von 900€ ist nachhaltig erzielbar; das entspricht einer Rendite von 6%.

Das Hausgeld beträgt 2026 voraussichtlich ca. 200€ pro Monat, wovon ca. 100€ auf die Mieter umgelegt werden können und ca. 50€ für Instandsetzungen zurückgelegt werden. Auch die Kosten für Verwaltung, Hausreinigung, Winterdienst etc. sind im Hausgeld enthalten.

Die beiden bisherigen Bewohner hatten Kosten für Strom und Heizung von ca. 150€, die mit dem Versorger direkt abgerechnet werden.

Es stehen ein privater Kellerraum sowie allgemein genutzte Bereiche wie Fahrradkeller, Waschkeller mit Waschmaschinen- und Trocknungsmöglichkeit, und Trockenraum zur Verfügung.

Zum Haus gehört ein sehr großer Garten inkl. Spielplatz.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer gepflegten Einbauküche inkl. Elektrogeräten ausgestattet.

Bei Auszug der Mieter wurden die üblichen Schönheitsreparaturen durchgeführt, und die Wohnung ist je nach persönlichem Anspruch sofort bezugsbereit, siehe Bilder.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Wenn Sie Interesse am Kauf dieser grundsoliden Wohnung haben, melden Sie sich gern über das Kontaktformular.

Bitte nennen Sie auch Ihre Rufnummer und einen Wunschtermin für ein erstes Telefongespräch, und teilen Sie bitte auch kurz mit wie Sie die Finanzierung gestalten würden, vielen Dank! Vertraulichkeit ist selbstverständlich zugesichert.

Makleranfragen bitte nur, wenn ein konkreter Kundenauftrag vorliegt, vielen Dank.

Lage

Etablierte und beliebte Wohnlage, ruhig, aber mit allerbester Infrastruktur.

Näher an der Universität Paderborn kann man kaum wohnen.

Sowohl die Innenstadt als auch "das Grüne" sind in wenigen Minuten per Bus, Fahrrad oder PKW erreichbar, und der nächste Autobahnanschluss ist ebenfalls nur ein paar Minuten entfernt.

Und obwohl das direkte Umfeld bei der Anfahrt wie reines Wohngebiet anmutet, ist doch ein LIDL-Markt quasi nebenan, und zum Südring-Center braucht man zu Fuß nur 8 Minuten.

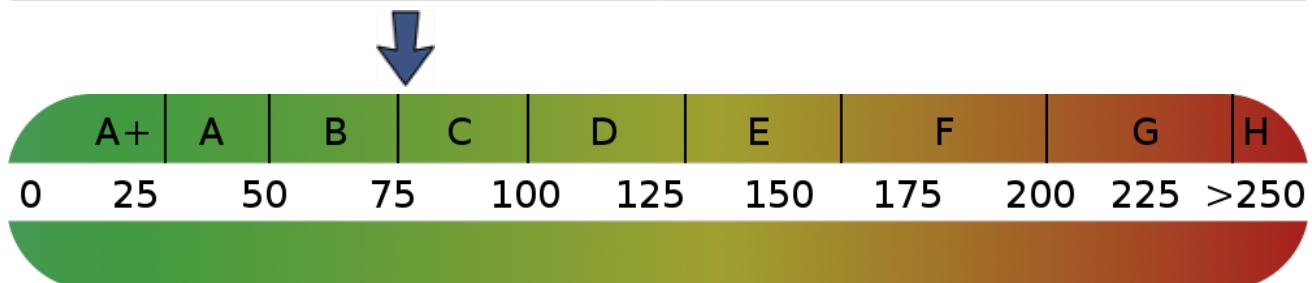
Umgeben von großen Gärten - hier möchte man leben!

Infrastruktur:

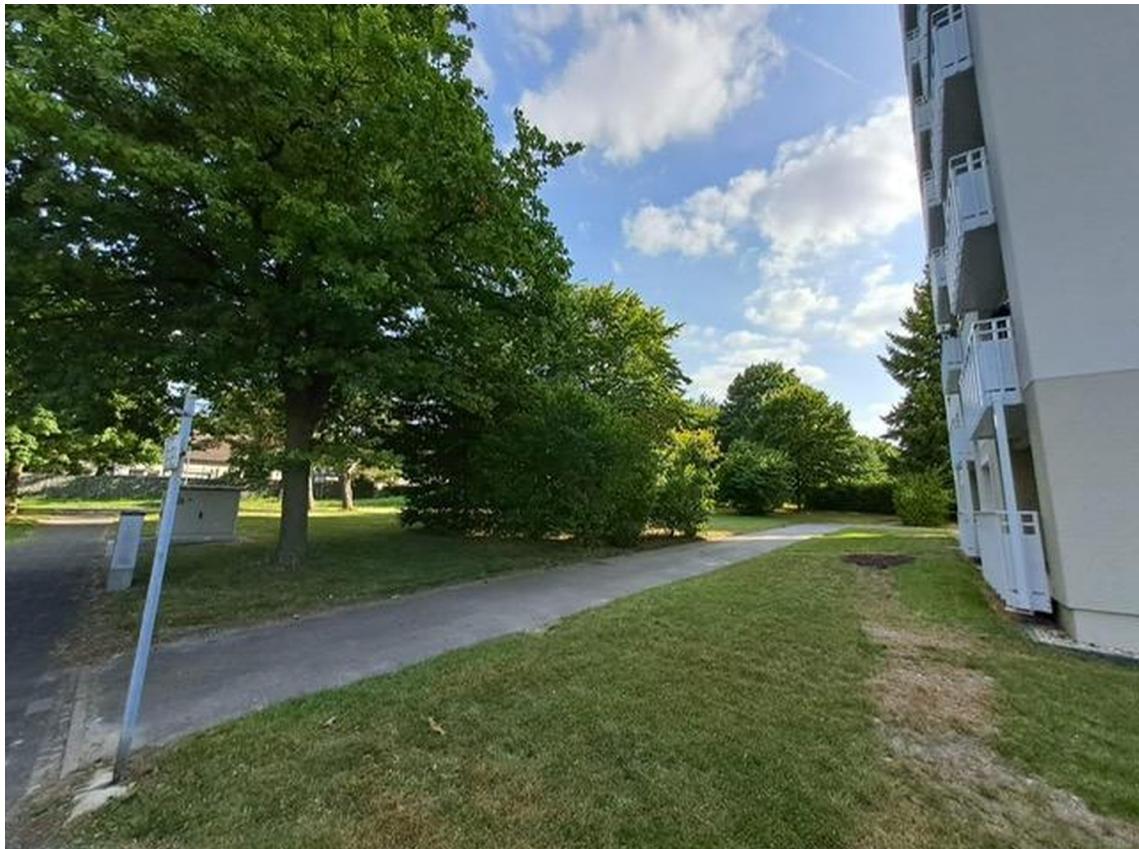
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	78,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Außenanlage

Exposé - Galerie

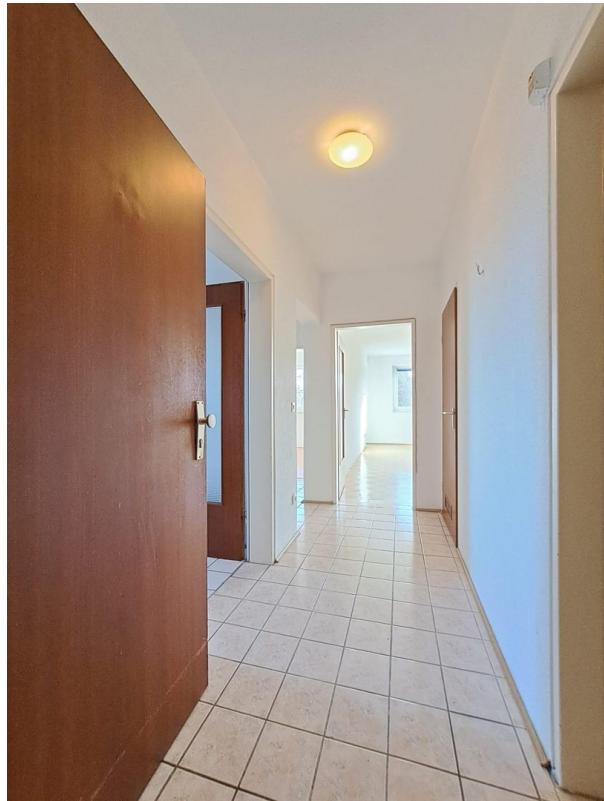


Außenansicht



Hauseingang

Exposé - Galerie



Flur I



Flur II

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Abstellraum



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Loggia



Kellerraum

Exposé - Galerie

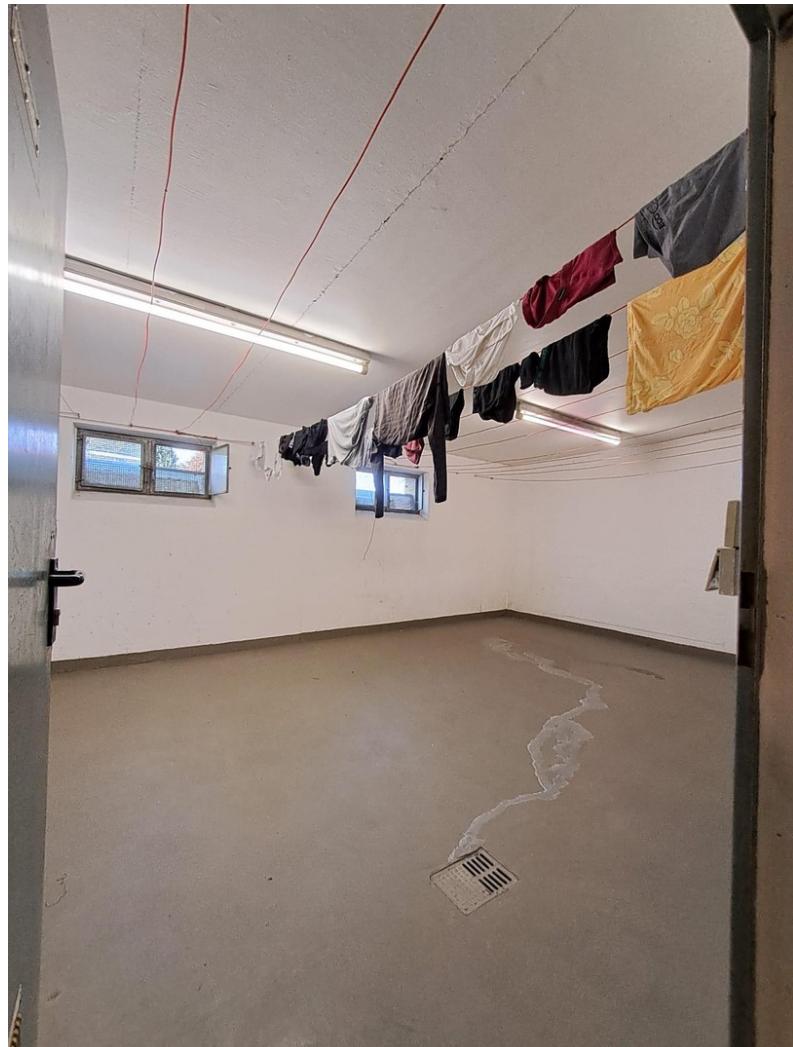


Fahrradkeller Beispiel



Waschkeller mit Münzgeräten

Exposé - Galerie



Trockenraum

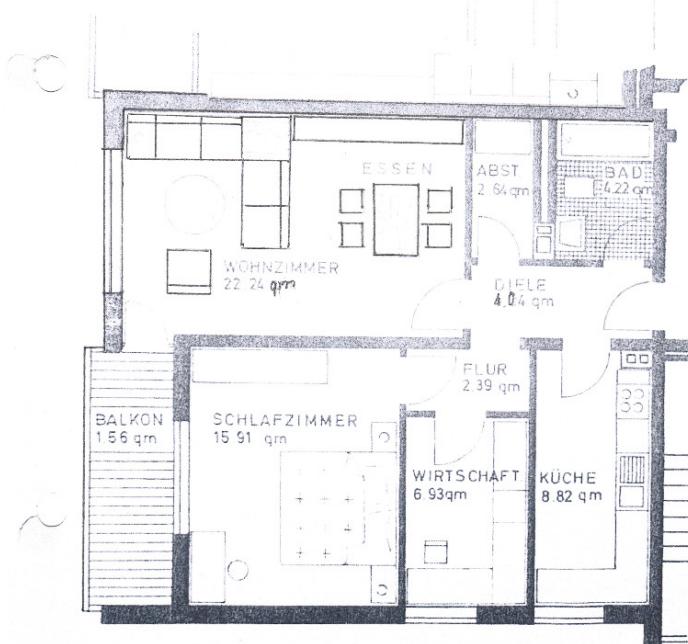
Exposé - Grundrisse

WOHNUNG TYP „A“

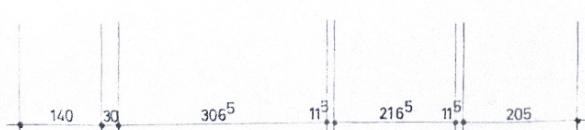
3 ZIMMER, KÜCHE, DIELE, BADE/WC
LOGGIA

BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE NACH
DER 2. BVO § 43, WOBEI DIE ROHBAU-
MASSE ZUGRUNDEN GELEGT SIND

27.9.69 1969



M. 1:100



NETTO-WOHNFLÄCHE:

WOHNZIMMER	22.24 qm
SCHLAFZIMMER	15.91 qm
WIRTSCHAFTSRAUM	6.93 qm
KÜCHE	8.82 qm
BAD	4.22 qm
DIELE	4.04 qm
FLUR	2.39 qm
ABSTELLRAUM	2.64 qm
BALKON	1.56 qm
WOHNFLÄCHE	<u>68.75 qm</u>

JOACHIM TEBEL
ARCHITEKT BDA