

Exposé

Dachgeschosswohnung in Paderborn

Provisionsfrei! Zentral gelegene, frisch modernisierte 2-Zimmer Wohnung inkl. EBK und Stellplatz



Objekt-Nr. OM-431330

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **133.990 €**

Ansprechpartner:
Max Linnemann

33098 Paderborn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	37,50 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	6.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	205 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch modernisierte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines gepflegten Mehrfamilienhauses in zentraler Lage und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss auf rund 37,5 m² Wohnfläche. Die kompakte, gut strukturierte Raumaufteilung schafft ein angenehmes Wohnambiente und eignet sich ideal für Singles, Studenten oder auch für eine Nutzung als 2er-WG.

Der helle Wohnbereich sorgt dank guter Lichtverhältnisse für eine freundliche Atmosphäre und bietet ausreichend Platz zum Wohnen und Entspannen. Das modern ausgestattete Duschbad unterstreicht den zeitgemäßen Charakter der Wohnung und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Insgesamt stellt diese Wohnung eine attraktive Gelegenheit dar – sowohl für Eigennutzer, die eine kompakte Stadtwohnung suchen, als auch für Investoren, die Wert auf eine gut vermietbare, zentral gelegene Immobilie mit moderner Ausstattung legen.

Ausstattung

- frisch modernisiert
- helle, gut ausgestattete Einbauküche
- modernes Badezimmer mit Dusche
- heller Wohn- und Schlafbereich
- gut geschnittener Grundriss, perfekt für WG-Vermietung oder Singles
- fester Stellplatz direkt vor dem Haus
- Stadtnah und mit sehr guter Verkehrsanbindung

Die Wohnung kann ohne weiteren Aufwand sofort vermietet werden.

Mietpotenzial:

Da die Wohnung aktuell leer steht, besteht für den Käufer die Möglichkeit der Neuvermietung zu aktuellen Marktkonditionen und Mietspiegel.

Auf Grundlage vergleichbarer Angebote in der Umgebung ist derzeit eine Kaltmiete von über 13 €/m² realistisch erzielbar.

Zusätzliche Mieteinnahmen durch:

- Stellplatz: ca. 50 €
- Einbauküche: ca. 75 €

Hinweis: Die genannten Werte stellen unverbindliche Markteinschätzungen dar und dienen lediglich der Orientierung. Eine Garantie oder Zusicherung der erzielbaren Miete wird nicht übernommen.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer – es fällt somit keine Maklercourtage an.

Kaufpreis:

- Wohnung: 133.990€

- Stellplatz: 6.000€

Gesamt-Kaufpreis: 139.990€

Für diese Eigentumswohnung besteht die Möglichkeit, ein Restnutzungsdauer-Gutachten erstellen zu lassen. Für Kapitalanleger kann dies eine verkürzte Abschreibungsdauer (AfA) bedeuten und somit zu höheren jährlichen Abschreibungen, einer Reduzierung der steuerlichen Belastung sowie einer Optimierung der laufenden Rendite führen.

Lage

Die Wohnung liegt in zentraler Stadtlage nahe der Borchener Straße, einem der gefragtesten Wohnbereiche Paderborns. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Bushaltestellen sowie die Innenstadt sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Nähe zur Universität sowie zum Südring macht die Wohnung besonders attraktiv für die Vermietung an Studierende und junge Berufstätige.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	65,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Einbauküche/Koch-Essbereich

Exposé - Galerie



Einbauküche



Küche/Essbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Flur



Eingangsbereich/Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer mit Dusche

Exposé - Grundrisse



Grundriss