

# Exposé

## Wohnung in Paderborn OT Schloß Neuhaus

**Von privat - schöne 3-Zi.-Wohnung, Paderborn Schloß Neuhaus, ruhige Lage m. Balkon 1. Obergeschoß**



Objekt-Nr. OM-439164

### Wohnung

Vermietung: **786 € + NK**

33104 Paderborn OT Schloß Neuhaus  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|               |          |              |                |
|---------------|----------|--------------|----------------|
| Baujahr       | 1983     | Zustand      | renoviert      |
| Etagen        | 3        | Schlafzimmer | 2              |
| Zimmer        | 3,00     | Badezimmer   | 1              |
| Wohnfläche    | 63,00 m² | Etage        | 1. OG          |
| Energieträger | Gas      | Stellplätze  | 8              |
| Nebenkosten   | 120 €    | Heizung      | Zentralheizung |
| Übernahme     | sofort   |              |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten von privat eine helle, sonnengeflutete und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 1. 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.

Grundfläche der Wohnung 63,56 qm. Energieausweis Klasse A 27.7.2022.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer und eine Küche. Das tageslichtgefüllte Wohnzimmer besticht durch das große Fenster mit Türe zum Balkon.

An der Küchenwand befinden sich ein Fliesen-Spiegel und notwendige Anschlüsse, jedoch keine Küchenmöbel. Das Bad verfügt über eine Wanne und separate Dusche.

Diese schöne Wohnung ist sehr hell und ideal für eine kleine Familie oder junges Paar / Single um sich dort wohl zu fühlen.

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.

Kostenlose Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

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

Die Nebenkosten betragen 120 € und beinhalten anteilig die Grundsteuer, Straßenreinigung, Abwasser- u. Abfallgebühren, Gebäudeversicherung, Kosten für den Schornsteinfeger, Allgemeinstrom sowie Hausmeister-Kosten.

Zur Netto-Kaltmiete 786 € und den vorgenannten Nebenkosten rechnen Sie bitte noch hinzu: Ihren individuellen Verbrauch für Strom 80 € ?, Heizung u. Warm-/Kaltwasser-Verbrauch (duschen, Waschmaschine etc.) 140 € ?, Ihre Hausratversicherung 3 € ?

Die Anbieter rechnen diese Kosten mit Ihnen direkt ab.

Angaben unverbindlich vom Vormieter genannt.

Laut dessen Angaben kostete das Wohnen im Monat gesamt etwa 1129 €.

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 weitere 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.

Zu den Wohnungen gelangt man über ein geräumiges Treppenhaus mit extra breiten Stufen. Es gibt keinen Aufzug.

Sie interessieren sich für die Wohnung? Dann bewerben Sie sich bitte ausführlich!

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

Wichtig! Bitte senden Sie uns unbedingt Ihre Telefon-Nummer zum unkomplizierten Erstkontakt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, 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 ca. 4,9 x 4,76 m

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 22,62 qm



Schlafz. Eltern ca. 3,76 x 3,5

# Exposé - Galerie



Schlafz. Kind ca. 2,23 x 3,51



Küche ca. 3,26 x 1,51 m

# Exposé - Galerie



Diele ca. 7,63 qm



Diele ca. 7,63 qm

# Exposé - Galerie



Balkon 4,70 x 1,40 m



unser gepflegtes Haus

# Exposé - Galerie



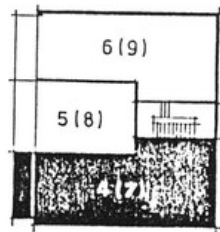
Parkmöglichkeiten vor dem Haus



Rückwärtige Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

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



ÜBERSICHT  $\triangle$

WOHNUNG NR.  
1. OBERGESCHOSS

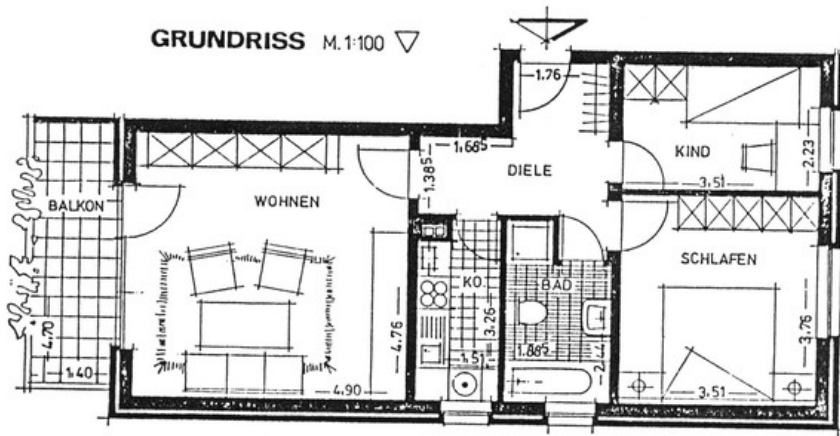
**4**

BZW.

WOHNUNG NR.  
2. OBERGESCHOSS

**7**

GRUNDRISS M. 1:100  $\nabla$



### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

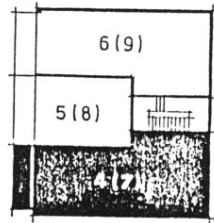
|           |                                                               |                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| WOHNEN:   | $4,76 \times 4,90$                                            | $\times 0,97 = 22,62 \text{ m}^2$ |
| KOCHEN:   | $(3,26 \times 1,51 - 0,40 \times 0,68)$                       | $\times 0,97 = 4,52 \text{ m}^2$  |
| BAD:      | $(2,44 \times 1,885 + 0,82 \times 0,82)$                      | $\times 0,97 = 5,11 \text{ m}^2$  |
| SCHLAFEN: | $3,76 \times 3,51$                                            | $\times 0,97 = 12,80 \text{ m}^2$ |
| KIND:     | $2,23 \times 3,51$                                            | $\times 0,97 = 7,59 \text{ m}^2$  |
| DIELE:    | $(1,685 \times 1,385 + 1,76 \times 2,73 + 0,885 \times 0,82)$ | $\times 0,97 = 7,63 \text{ m}^2$  |
| BALKON:   | $4,70 \times 1,40$                                            | $\times 0,50 = 3,29 \text{ m}^2$  |

**63,56 m<sup>2</sup>**

Grundriß

# Exposé - Grundrisse

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



ÜBERSICHT  $\triangle$

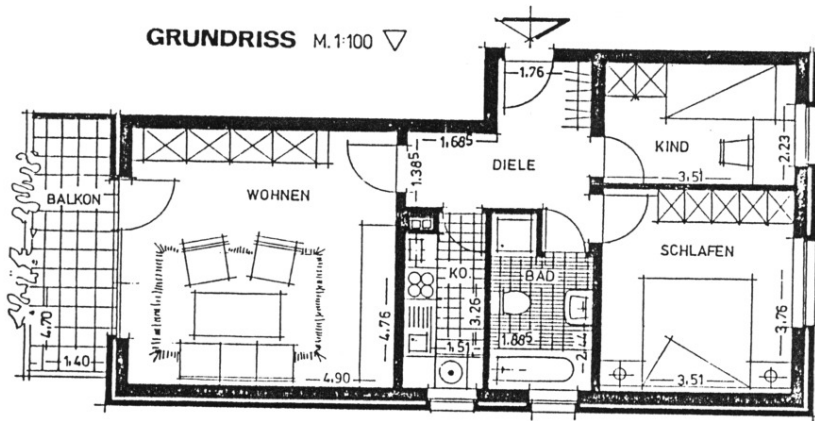
WOHNUNG NR.  
1. OBERGESCHOSS

BZW.

WOHNUNG NR.  
2. OBERGESCHOSS

**4**  
**7**

GRUNDRISS M. 1:100  $\nabla$



### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

|           |                                                               |                                   |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| WOHNEN:   | $4,76 \times 4,90$                                            | $\times 0,97 = 22,62 \text{ m}^2$ |
| KOCHEN:   | $(3,26 \times 1,51 - 0,40 \times 0,68)$                       | $\times 0,97 = 4,52 \text{ m}^2$  |
| BAD:      | $(2,44 \times 1,885 + 0,82 \times 0,82)$                      | $\times 0,97 = 5,11 \text{ m}^2$  |
| SCHLAFEN: | $3,76 \times 3,51$                                            | $\times 0,97 = 12,80 \text{ m}^2$ |
| KIND:     | $2,23 \times 3,51$                                            | $\times 0,97 = 7,59 \text{ m}^2$  |
| DIELE:    | $(1,685 \times 1,385 + 1,76 \times 2,73 + 0,885 \times 0,82)$ | $\times 0,97 = 7,63 \text{ m}^2$  |
| BALKON:   | $4,70 \times 1,40$                                            | $\wedge 0,50 = 3,29 \text{ m}^2$  |

**63,56 m<sup>2</sup>**