

Exposé

Mehrfamilienhaus in Paderborn-Neuenbeken

Neubau als Zweifamilienhaus/KfW40 QNG zukunftssicher



Objekt-Nr. OM-452302

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **660.000 €**

Ansprechpartner:
Malinovic

Gläserenerstr. 11a
33100 Paderborn-Neuenbeken
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	379,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	205,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Solar	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das moderne, sehr energieeffiziente KfW40 Doppelhaus mit QNG Nachweisen als Zwei FH ist bezugsfertig und wartet auf neue Eigentümer. Die Abschreibung bei Vermietung (auch an Familie z.B.) bringt Finanziell große Vorteile.

WE 1 mit separatem Eingang: 79,8 m² 2 ZKBT, 1 HAR, 2 Abstellräume, Terrasse, Garten

WE 2 : 153,45 m² 4 ZKBB, 1 HAR, Gäste-WC, Spitzboden ausgebaut

Ausstattung

Das Haus bietet eine gehobene Ausstattung mit hochwertigen Bodenbelägen, die nicht nur optisch überzeugen, sondern auch durch einfache Pflege punkten.

Als Befeuerungsart kommt eine moderne Wärmepumpe zum Einsatz, die für effiziente und nachhaltige Heizleistung sorgt. Zudem erfüllt die Energieeffizienzklasse KfW40 mit QNG höchste Standards und garantiert niedrige Energiekosten sowie einen nachhaltigen Umgang mit Ressourcen. Zu den Highlights zählen dreifach verglaste Fenster mit Aluminiumrollläden, eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie Zimmertüren mit verdeckten Scharnieren/Zarge 3D und elektromagnetischen Schloss. Haustürschlösser öffnen Sie per Fingerprint. Zentrale Be- u. Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt für Wohlfühlklima. Aus Badezimmer gelangt die Wäsche ins Untergeschoss durch eine praktische Rutsche im Boden direkt zum Wäschekorb im Hauswirtschaftsraum. Beide Wohneinheiten haben gemauerte Kaminanschlüsse, die Sie für Kamin Ihrer Wahl nutzen können um ein besonderes Wohlfühlklima zu erreichen/gleichzeitig alternative Beheizung um flexibel zu sein.

PV incl Batteriespeicher, Smart home by Busch Jäger, Kameraüberwachungsleitungen vorinstalliert, SAT-Anlage sowie LAN-Anschluss für jedes Zimmer.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Objekt ist nach WEG geteilt in 2 Wohnungen, 2 zinsgünstige KfW-Darlehn a 100.000€ können übernommen werden. Zum Thema Abschreibungen: die normale AfA ist in zweierlei Ausführungen zulässig: 3 % linear oder 5 % degressiv. Eine Sonder-AfA nach § 7 b EStG ist möglich; dieses wären 5 % auf max. 4.000€/m². Im ersten Jahr der Anschaffung wären somit 10 % AfA auf den beurkundeten Kaufpreis möglich.

Jede Partei hat eigenen Gartenanteil sowie separate Stellplätze. Stellplätze sind gegen Aufpreis in der Höhe von 9.000€ pro Stellplatz zu erwerben.

Unbezahlbarer Panoramablick. Bei Finanzierungsbedarf können erfahrene Finanzberater/ Makler Sie unterstützen und das passende Finanzierungsangebot einholen.

Sie können mich telefonisch ab 15:00 Uhr erreichen unter folgender Telefonnummer 0176-22624599 per Mail jederzeit.

Lage

Das Haus befindet sich in Neuenbeken in sehr schönen und ruhigen Hanglage, mit traumhaft schönen Blick in die Natur. Eine sehr gute Nachbarschaft und freundliche Umgebung, wo man sich einfach wohl fühlt.

Infrastruktur:

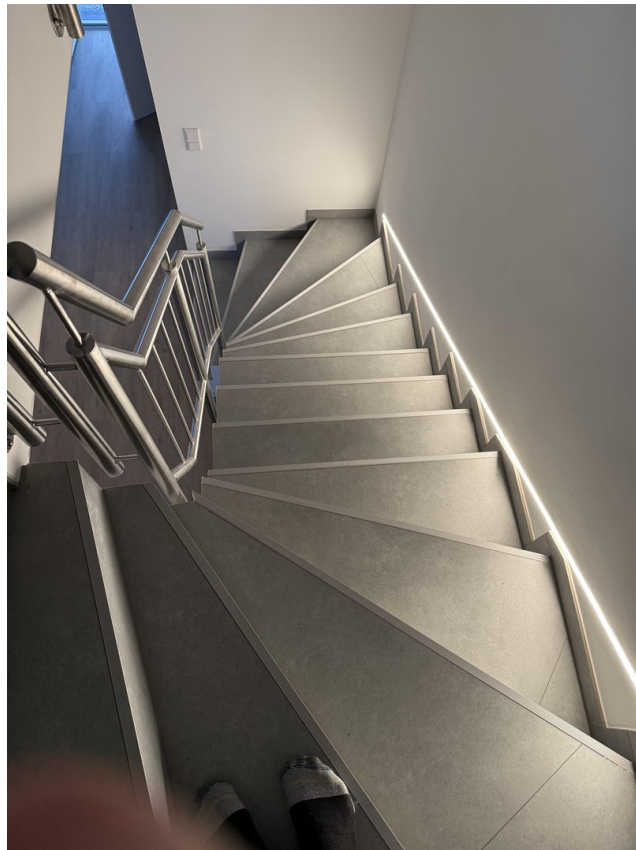
Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	9,95 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



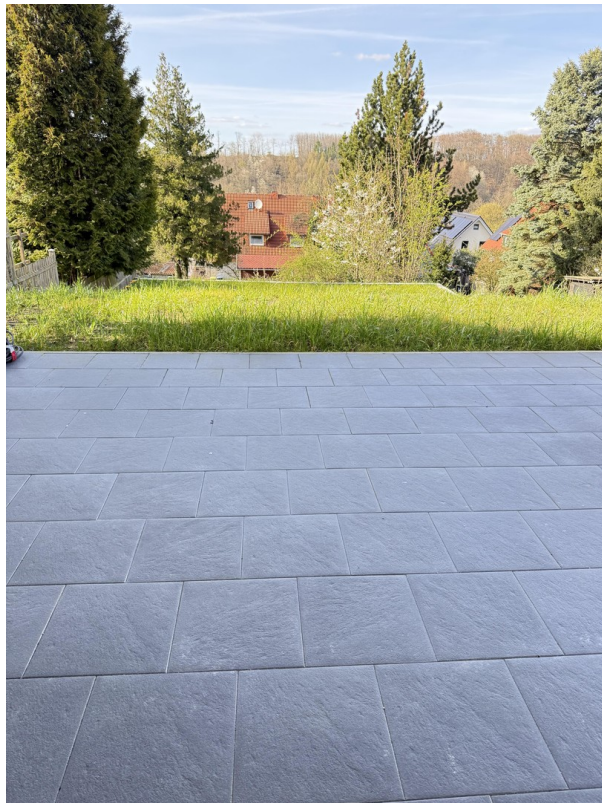
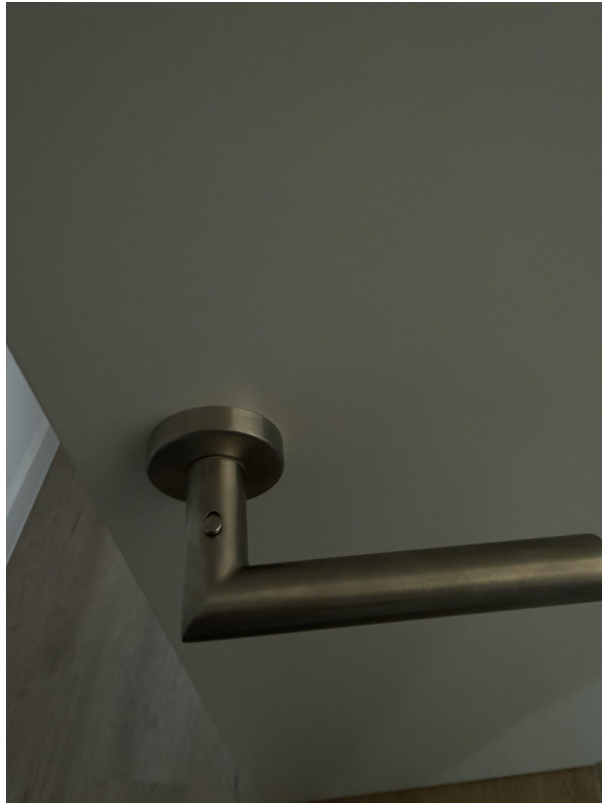
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

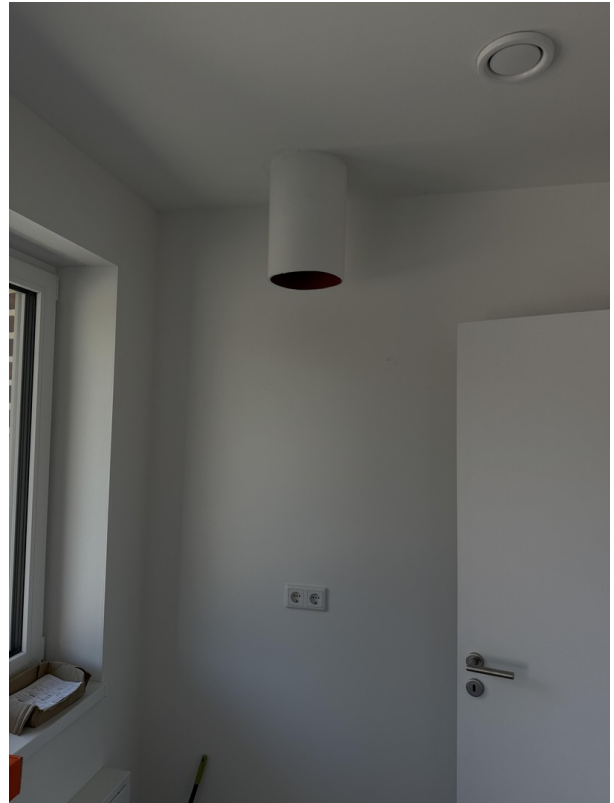


Exposé - Galerie



Bezugsfertiggestellt

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



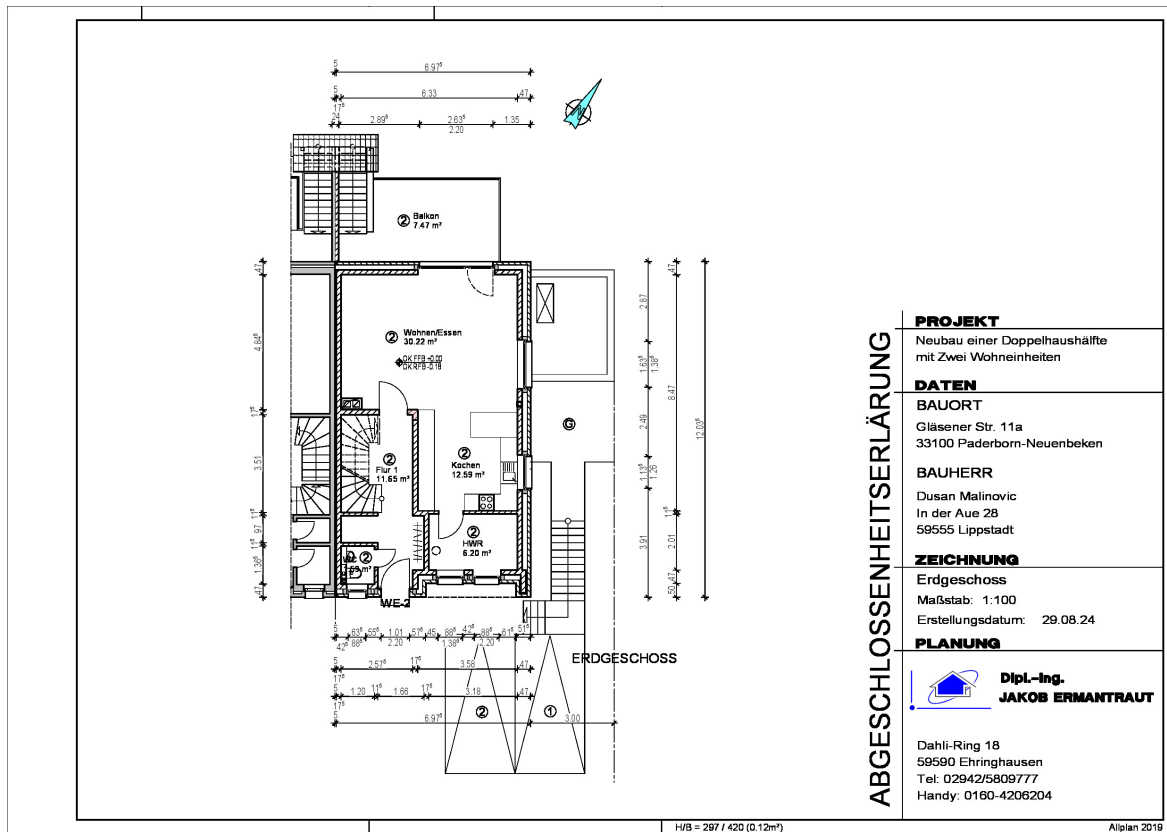
Exposé - Galerie



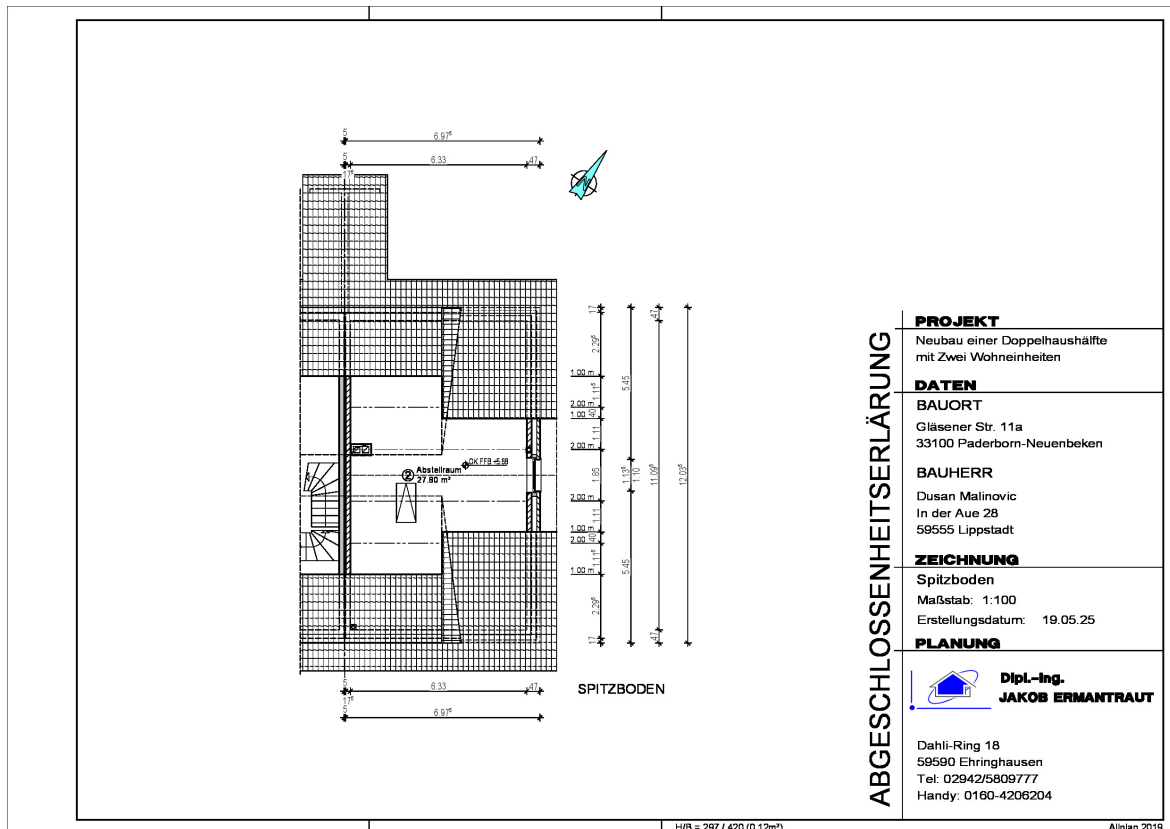
Exposé - Galerie




Exposé - Grundrisse



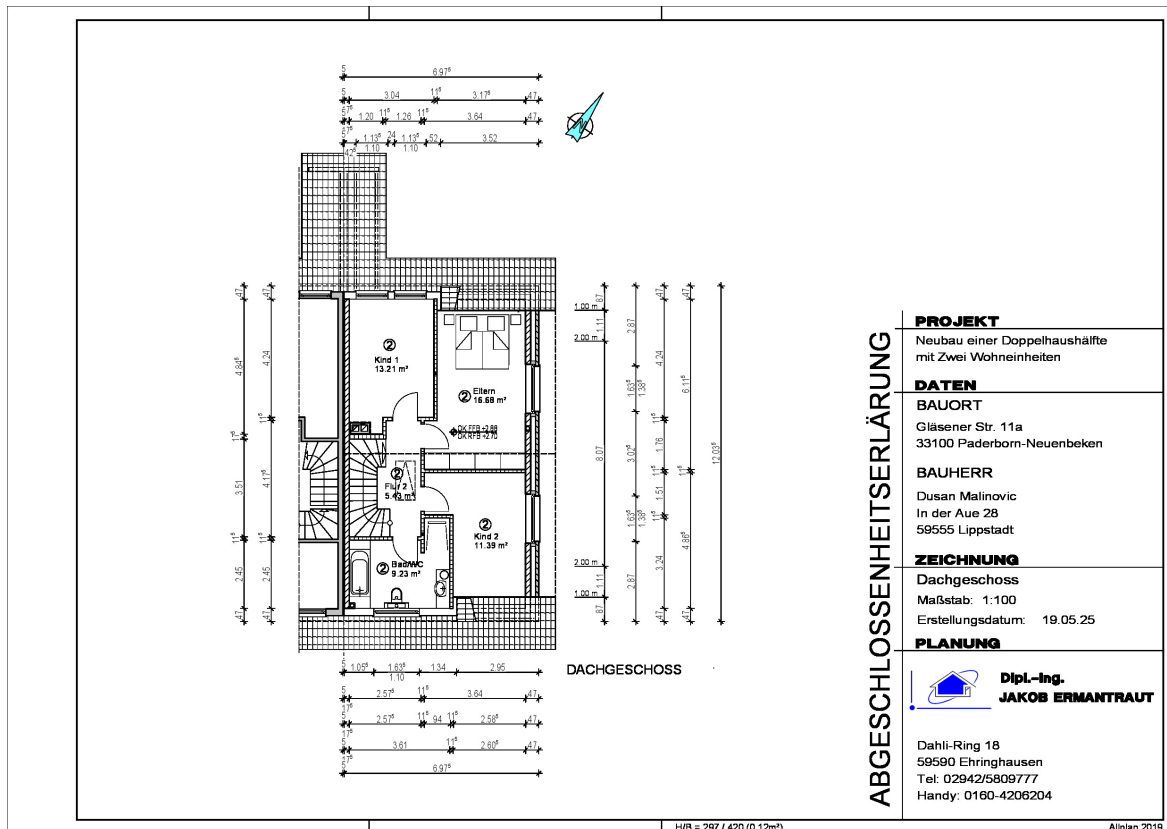
Exposé - Grundrisse



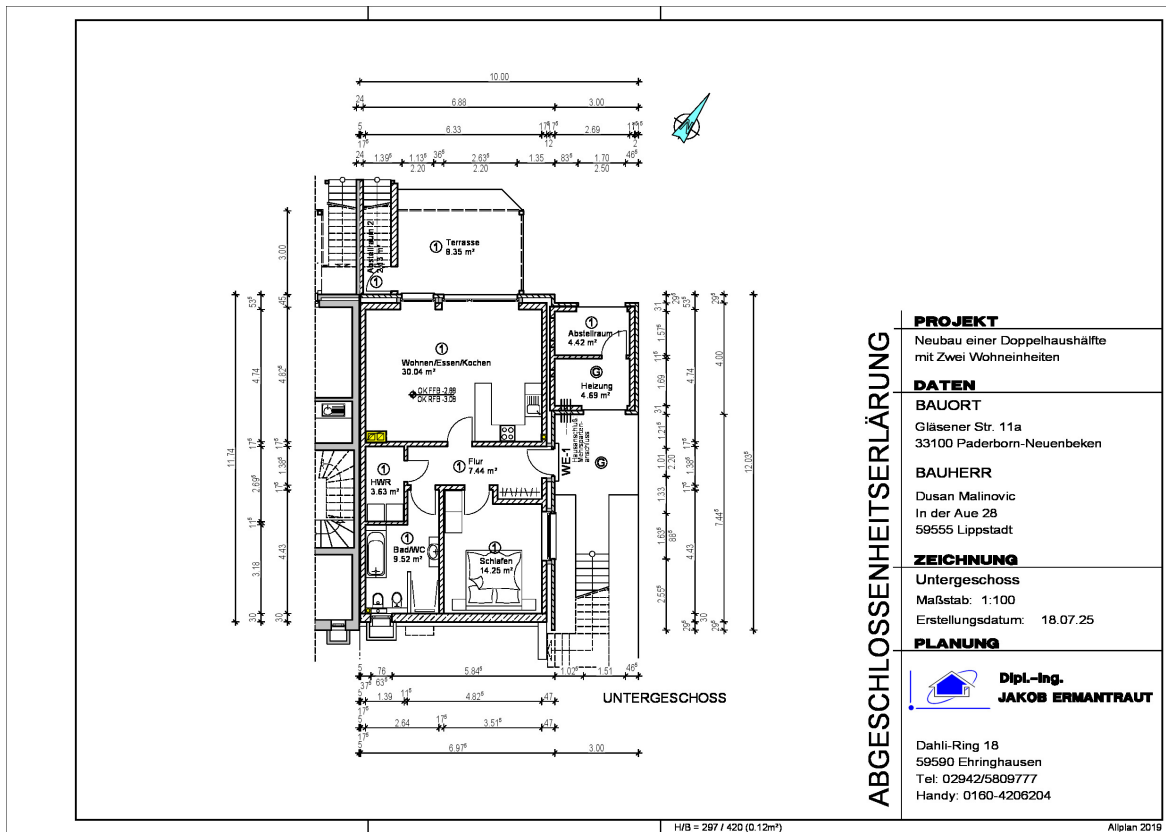
ABGESCHLOSSENHEITSERLÄRUNG

PROJEKT	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Zwei Wohneinheiten
BAUORT	Gläserer Str. 11a 33100 Paderborn-Neuenbeken
BAUHERR	Dusan Malinovic In der Aue 28 59555 Lippstadt
ZEICHNUNG	Spitzboden Maßstab: 1:100 Erstellungsdatum: 19.05.25
PLANUNG	 Dipl.-Ing. JAKOB ERMANTRAUT Dahli-Ring 18 59590 Ehringhausen Tel: 02942/5809777 Handy: 0160-4206204

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenber. WE1
2. Wohnflächenber. WE2.2
3. Wohnflächenber. WE2.1
4. Lageplan

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG**WE-1**

Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Zwei Wohneinheiten,
Gläserener Str. 11a, 33100 Paderborn-Neuenbeken
Bauherr: Dusan Malinovic, In der Aue 28, 59555 Lippstadt

Bezeichnung	Funktion	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
	Abstellraum 1	0.97*(1.825*0.175)	0,310
		0.97*(2.690*1.575)	4,110
		Summe	4,420
	Abstellraum 2	0.97*(2.200*1.000)	2,134
		Summe	2,134
	Bad/WC	0.97*(3.180*2.640)	8,143
		0.97*(0.5*	1,379
		(1.140+1.135)*1.250)	
		Summe	9,522
	Flur	0.97*(5.000*1.135)	5,505
		0.97*(3.245*0.250)	0,787
		0.97*(1.580*0.750)	1,149
		Summe	7,441
	HWR	0.97*(2.695*1.390)	3,634
		Summe	3,634
	Schlafen	0.97*(4.430*1.760)	7,563
		0.97*(3.930*1.755)	6,690
		Summe	14,253
	Wohnen/Essen/Kochen	0.97*(1.260*0.240)	0,293
		0.97*(2.760*0.240)	0,643
		0.97*(6.330*4.740)	29,104
		Summe	30,040
	Terrasse	0.5*(4.510*3.000)	6,765
		0.5*(0.5*	1,588
		(4.510+3.740)*0.770)	
		Summe	8,353
Summe			79,80
Gesamtsumme			79,80

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG**WE-2**

Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Zwei Wohneinheiten,
Gläserner Str. 11a, 33100 Paderborn-Neuenbeken
Bauherr: Dusan Malinovic, In der Aue 28, 59555 Lippstadt

Bezeichnung	Funktion	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
	Wohnen/Essen	0.97*(2.760*0.175)	0,469
		0.97*(6.330*4.845)	29,749
		Summe	30,218
	Balkon	0.5*(5.800*1.000)	2,900
		0.5*(4.560*1.935)	4,412
		0.5*(4.800*0.065)	0,156
		Summe	7,468
Summe			153,45
Gesamtsumme			153,45

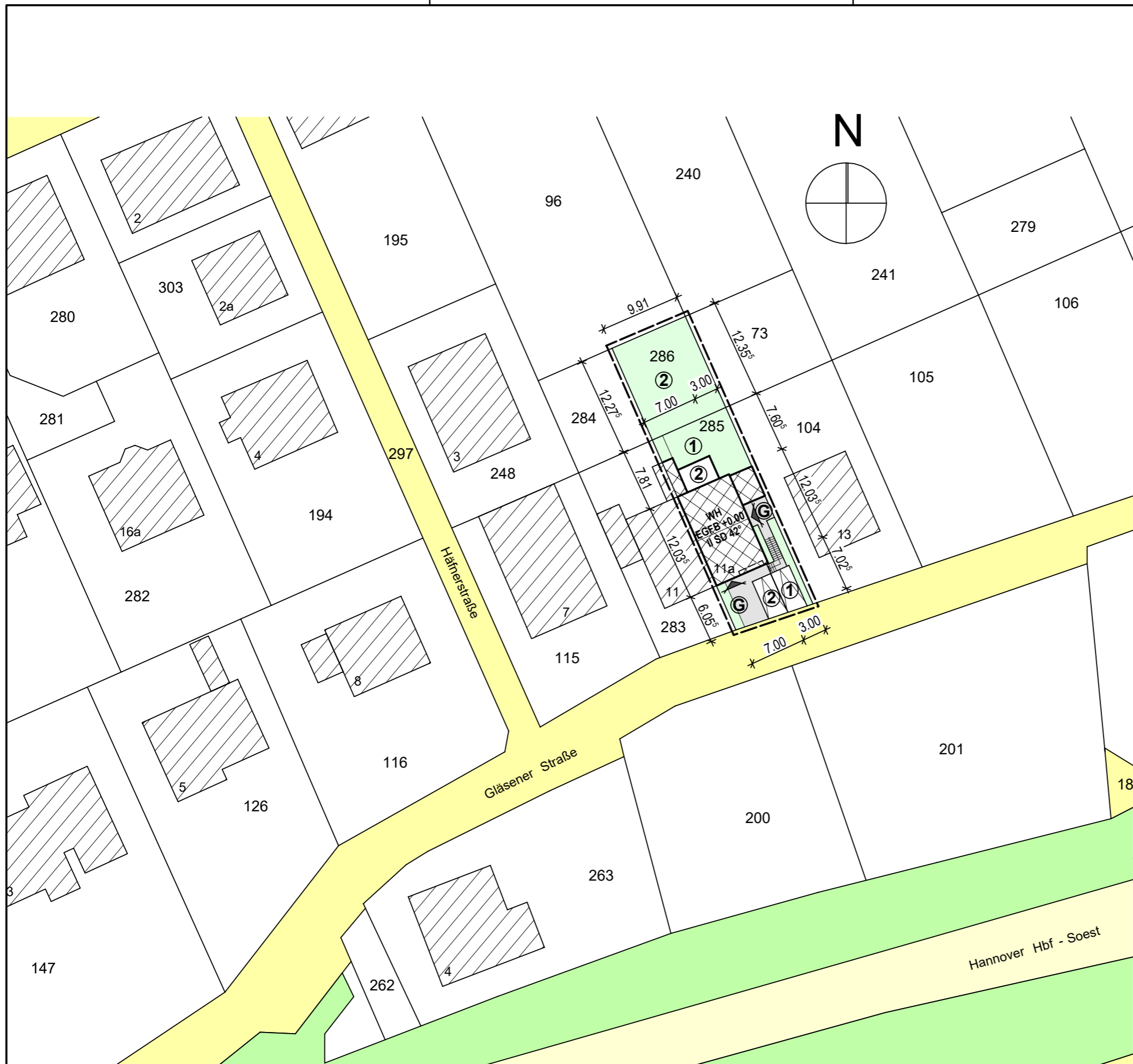
WOHNFLÄCHENBERECHNUNG**WE-2**

Bauvorhaben: Neubau einer Doppelhaushälfte mit Zwei Wohneinheiten,

Gläserner Str. 11a, 33100 Paderborn-Neuenbeken

Bauherr: Dusan Malinovic, In der Aue 28, 59555 Lippstadt

Bezeichnung	Funktion	Abmessungen	Wohnfläche [m²]
	Abstellraum	0.97*(3.050*2.961)	8,761
		0.97*(5.986*3.280)	19,044
		Summe	27,805
	Bad/WC	0.97*(2.575*2.450)	6,119
		0.97*(1.990*1.035)	1,998
		0.97*(1.250*0.920)	1,116
		Summe	9,233
	Eltern	0.97*(3.398*3.175)	10,465
		0.97*(3.640*1.760)	6,214
		Summe	16,679
	Flur 1	0.97*(1.950*0.400)	0,757
		0.97*(1.315*0.970)	1,237
		0.97*(2.735*1.260)	3,343
		0.97*(3.510*1.117)	3,802
		0.97*(1.441*1.000)	1,398
		0.97*(2.510*0.458)	1,116
		Summe	11,653
	Flur 2	0.97*(4.175*1.117)	4,522
		0.97*(1.665*0.143)	0,231
		0.97*(1.510*0.458)	0,671
		Summe	5,424
	HWR	0.97*(3.180*2.010)	6,200
		Summe	6,200
	Kind 1	0.97*(1.200*0.605)	0,704
		0.97*(4.240*3.040)	12,503
		Summe	13,207
	Kind 2	0.97*(1.510*1.035)	1,516
		0.97*(3.908*2.605)	9,875
		Summe	11,391
	Kochen	0.97*(3.625*3.580)	12,588
		Summe	12,588
	WC	0.97*(1.365*1.200)	1,589
		Summe	1,589



ABGESCHLOSSENHEITSERLÄRUNG

PROJEKT	Neubau einer Doppelhaushälfte mit Zwei Wohneinheiten
DATEN	
BAUORT	Gläserer Str. 11a 33100 Paderborn-Neuenbeken
BAUHERR	Dusan Malinovic In der Aue 28 59555 Lippstadt
ZEICHNUNG	
Lageplan	
Maßstab: 1:500	
Erstellungsdatum: 29.08.24	
PLANUNG	
	Dipl.-Ing. JAKOB ERMANTRAUT
Dahli-Ring 18 59590 Ehringhausen Tel: 02942/5809777 Handy: 0160-4206204	