

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Paderborn OT Schloß Neuhaus

**Von privat - schöne 3-Zi.-Whg. + Garten + Terrasse in Paderborn Schloß Neuhaus, ruhige + tolle Lage**



Objekt-Nr. **OM-460495**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **880 € + NK**

33104 Paderborn OT Schloß Neuhaus  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahmedatum	01.07.2026
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	63,56 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	9
Nebenkosten	120 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten von privat eine helle, sonnengeflutete und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse im Erdgeschoß 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. Unser Energieausweis der Klasse A v. 27.7.2022 bestätigt dem Haus Top-Werte!

Die Wohnung verfügt über eine offene Küche zum Wohn-Ess-Zimmer. Dazu gibt es zwei weitere Räume als Schlafzimmer oder Büro oder ?! Das große Bad hat eine separate Dusche + Badewanne.

Im tageslichtgefüllten Wohnzimmer, mit Retro-Strukturputz-Wand an einer Seite, gibt es große Fenster mit Blick auf die Terrasse und den ca. 4 x 5 m großen Garten.

Diese schöne Wohnung ist sehr hell und ideal für eine Familie mit einem Kind oder für ein Paar / Single um sich dort wohl zu fühlen.

Unser Appartement wurde Ende 2024 aufwendig renoviert. Der geräuscharme und am Fuß angenehme Vinyl-Laminat-Boden ist neuwertig, alle Türen, Wände und Decken wurden frisch gestrichen.

Zum Miet-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 Parkplätze direkt am Haus.

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

Zur Netto-Kaltmiete 880 € und den Nebenkosten rechnen Sie bitte 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 von Vermieterin.

Laut deren Angaben kostete das Wohnen im Monat gesamt etwa 1220 €.

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.

Über das helle und einladende Treppenhaus, mit extra breiten Stufen, gelangt man zu den Wohnungen. 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 zum Erstkontakt unbedingt Ihre Telefon-Nummer.

Bewerbungen ohne persönliche Beschreibung werden nicht berücksichtigt!

Als Vermieter-Familie sind uns das Haus und die Mieter wichtig. Wir nehmen uns Zeit für die Auswahl der Personen, die zu unseren Vorstellungen eines harmonischen Zusammenlebens passen könnten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, 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 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.

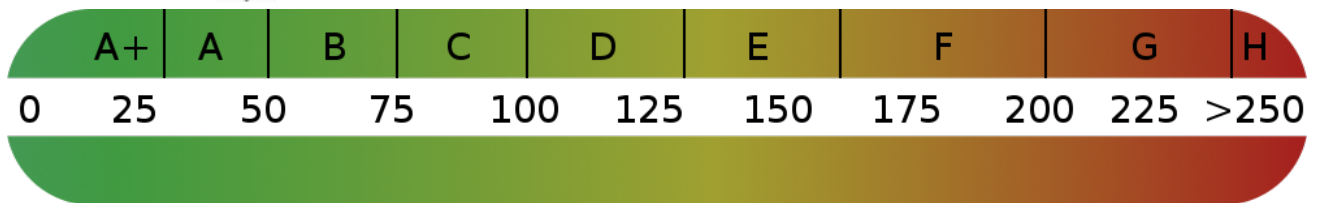
Es gibt drei Kindergärten, einer davon ist in der Nähe vom Wald.

### **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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 22,62 qm ohne Küche

# Exposé - Galerie



direkter Zugang zum Garten



Wohnzimmer mit Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4,76 m x 4,90 m



Blick von Küche (4,52 qm)

# Exposé - Galerie



Küche 4,52 qm



links Retro-Strukturputz-Wand

# Exposé - Galerie



Schlafz. Eltern 3,76 x 3,51 m



Schlafz. Eltern 12,80 qm



Schlafz. Eltern 3,76 x 3,51 m

# Exposé - Galerie



Schlafz. Eltern 12,80 qm



Schlafz. Kind 2,23 x 3,51 m

# Exposé - Galerie



Schlafz. Kind 7,59 qm



Schlafz. Kind 2,23 x 3,51 m

# Exposé - Galerie



Schlafz. Kind 7,59 qm



Bad mit Wanne und Dusche

# Exposé - Galerie

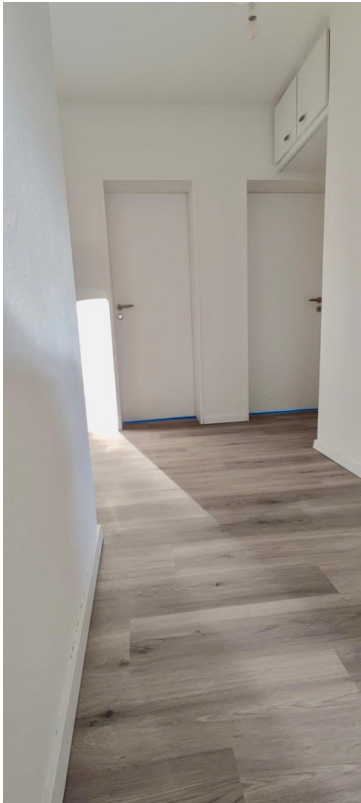


Bad 5,11 qm



Eintritt in die Wohnung

# Exposé - Galerie



vom Wohnzimmer zu den Schlafz.



Flur 7,63 qm



Terrasse und Garten

# Exposé - Galerie



Garten 5 x 4 m = 20 qm



Terrasse 3,29 qm

# Exposé - Galerie



unser einladendes Treppenhaus



unser heller Hausflur



unser gepflegtes Haus

# Exposé - Galerie



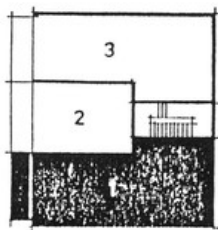
Parkmöglichkeiten vor dem Haus



Rückwärtige Hausansicht

# Exposé - Grundrisse

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

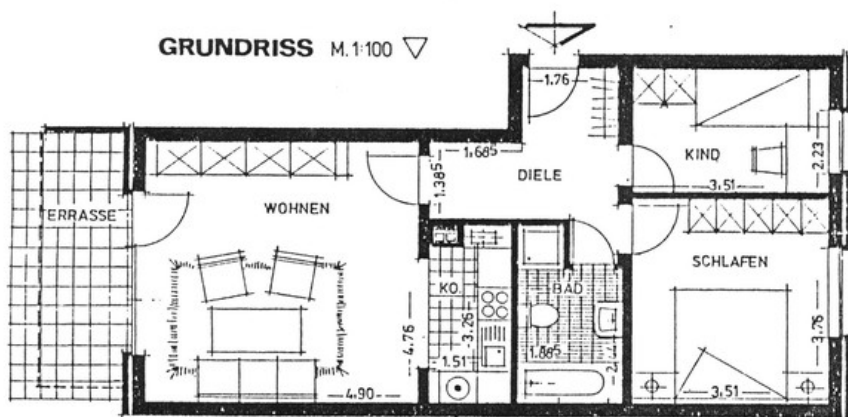


ÜBERSICHT  $\triangle$

WOHNUNG NR.  
ERDGESCHOSS

**1**

GRUNDRISS M. 1:100  $\nabla$



### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

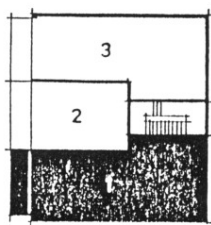
WOHNEN:	$4,76 \times 4,90$	$\times 0,97 = 22,62 \text{ m}^2$
KOCHEN:	$(3,26 \times 1,51 - 0,40 \times 0,65)$	$\times 0,97 = 4,52 \text{ m}^2$
BAD:	$(2,44 \times 1,885 + 0,82 \times 0,82)$	$\times 0,97 = 5,11 \text{ m}^2$
SCHLAFEN:	$3,76 \times 3,51$	$\times 0,97 = 12,80 \text{ m}^2$
KIND:	$2,23 \times 3,51$	$\times 0,97 = 7,59 \text{ m}^2$
DIELE:	$(1,685 \times 1,385 + 1,76 \times 2,73 + 0,885 \times 0,82)$	$\times 0,97 = 7,63 \text{ m}^2$
TERRASSE:	$4,70 \times 1,40$	$\times 0,50 = 3,29 \text{ m}^2$

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

63,56 qm plus Garten 20 qm

# Exposé - Grundrisse

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

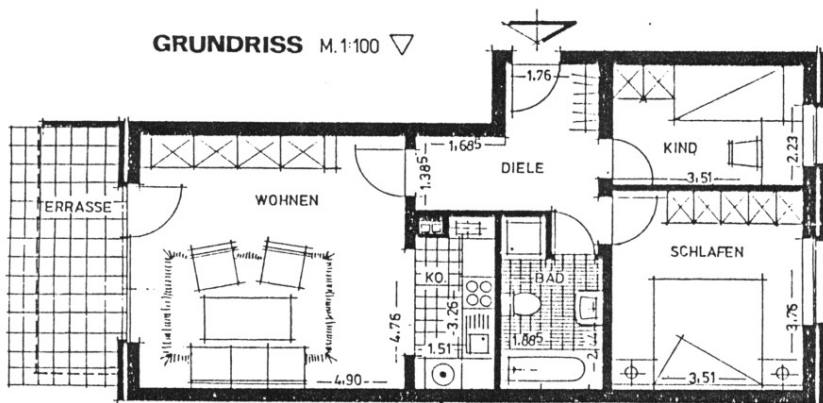


ÜBERSICHT  $\triangle$

WOHNUNG NR.  
ERDGESCHOSS

**1**

GRUNDRISS M.1:100  $\nabla$



### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

WOHNEN:	$4,76 \times 4,90$	$\times 0,97 = 22,62 \text{ m}^2$
KOCHEN:	$(3,26 \times 1,51 - 0,40 \times 0,65)$	$\times 0,97 = 4,52 \text{ m}^2$
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:	$(1,685 \times 1,385 + 1,76 \times 2,73 + 0,885 \times 0,82)$	$\times 0,97 = 7,63 \text{ m}^2$
TERRASSE:	$4,70 \times 1,40$	$\times 0,50 = 3,29 \text{ m}^2$

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