

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Paderborn

### Attraktives 3 Parteien Haus in Paderborn



Objekt-Nr. OM-472036

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **475.000 €**

Lagesche Straße 7  
33102 Paderborn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	282,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	228,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	5
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das im Jahr 1973 errichtete 3 Parteien Haus umfasst drei Wohneinheiten und bietet eine Gesamtwohnfläche von ca. 228 m<sup>2</sup> auf einem 282 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Alle Wohnungen sind derzeit leerstehend und sofort bezugsfrei.

Die Wohnflächen verteilen sich wie folgt:

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca. 81 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Garage.

Das 1. Obergeschoss verfügt über eine weitere Wohneinheit mit 3 Zimmern und mit ca. 83 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Balkon.

Im Dachgeschoss steht eine ca. 64 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Wohnung, ebenfalls mit Balkon, zur Verfügung.

Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten Zustand mit einem soliden, zeitgemäßen Ausstattungsstandard. Der 2,5-geschossige Aufbau sowie die durchdachte Aufteilung ermöglichen flexible Nutzungskonzepte - ideal sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer.

Ergänzt wird das Angebot durch fünf Kfz-Stellplätze vor dem Haus sowie eine direkt angrenzende Garage, die ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.

Im Objekt befindet sich eine Gaszentralheizung aus dem Jahre 2016. Zudem wurden alle Heizkörper im gesamten Haus erneuert.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich im beliebten Paderborner Stadtteil Stadtheide, einem gewachsenen und gefragten Wohngebiet im nördlichen Stadtbereich. Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zu den wichtigsten Arbeitgebern und Bildungseinrichtungen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen im Umfeld.

Die Paderborner Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto, dem Fahrrad oder den regelmäßig verkehrenden Buslinien erreichbar. Auch die Universität Paderborn sowie der Technologiepark liegen nur wenige Fahrminuten entfernt und machen den Standort insbesondere für Berufstätige, Studierende und Pendler attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die Bundesstraße B1 sowie die nahegelegene Autobahn A33 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Bielefeld, Dortmund und Kassel. Der Hauptbahnhof Paderborn ist ebenfalls gut erreichbar und bietet regelmäßige Regional- und Fernverkehrsanbindungen.

Für Freizeit und Erholung stehen zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen in der Umgebung zur Verfügung. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

### Highlights der Lage:

- \* Beliebter Wohnstandort im Stadtteil Stadtheide
- \* Ruhige, gewachsene Wohngegend
- \* Gute Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten und Ärzten
- \* Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung
- \* Schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, Universität und des Technologieparks
- \* Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die B1 und A33
- \* Hoher Freizeit- und Erholungswert durch nahe Grünflächen und Radwege

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	238,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



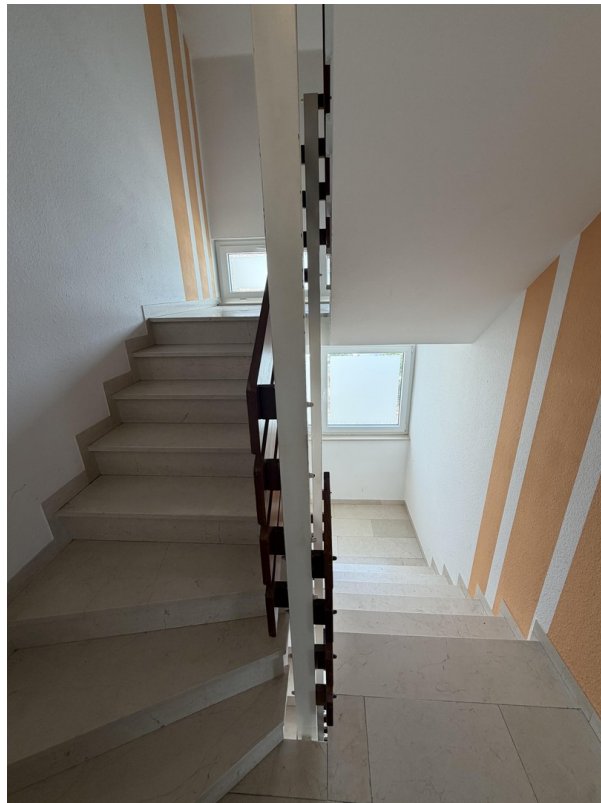
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



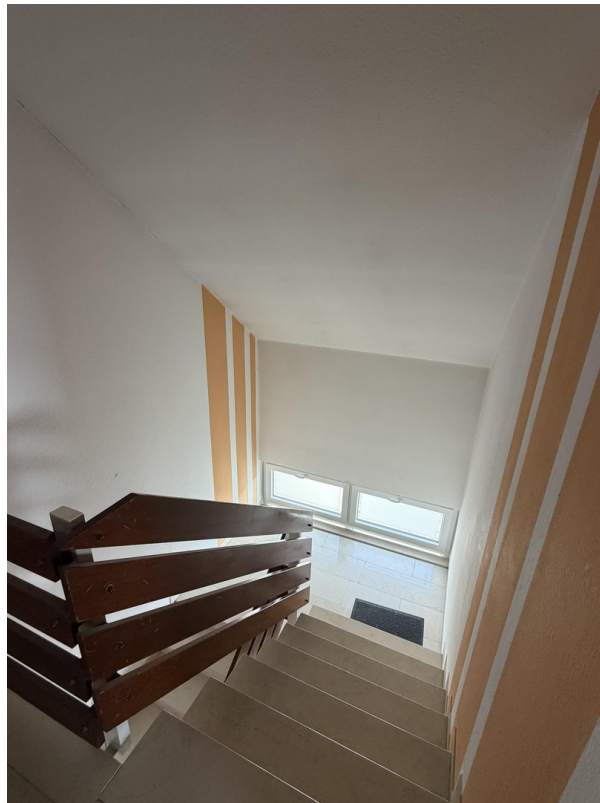
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



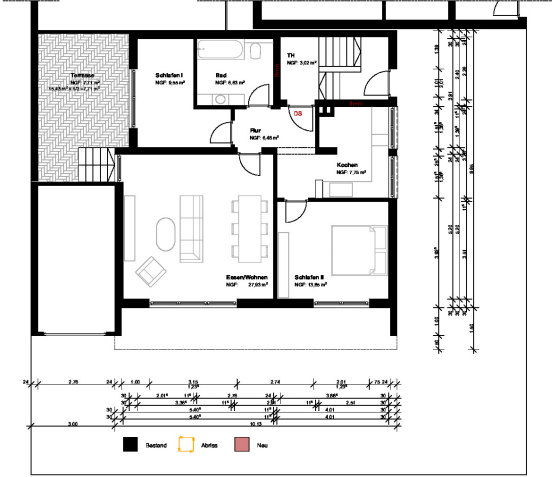
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

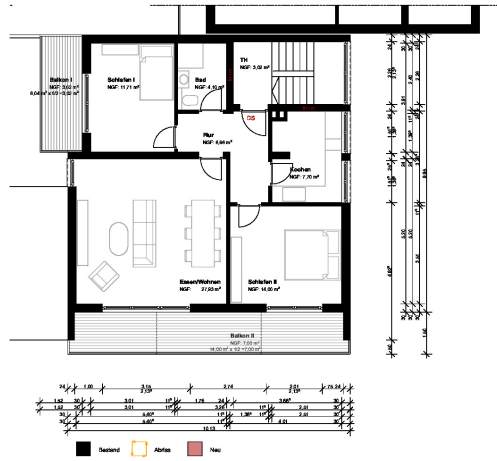


# Exposé - Grundrisse



Maßstab 1:100

# Exposé - Grundrisse



Maßstab 1:100

