

Paderborn

# Kapitalanleger aufgepasst! Dachgeschoßwohnung mit ausgebautem Souterrain

Objektnummer: 25040028



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 130.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 49 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn

## Auf einen Blick

|              |               |            |                                                                           |
|--------------|---------------|------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25040028      | Kaufpreis  | 130.000 EUR                                                               |
| Wohnfläche   | ca. 49 m²     | Wohnung    | Dachgeschoss                                                              |
| Zimmer       | 2.5           | Provision  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2             |            |                                                                           |
| Badezimmer   | 2             |            |                                                                           |
| Baujahr      | 1970          |            |                                                                           |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz | Nutzfläche | ca. 29 m²                                                                 |

Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergieverbrauch         | 104.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 10.09.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1980           |



Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn

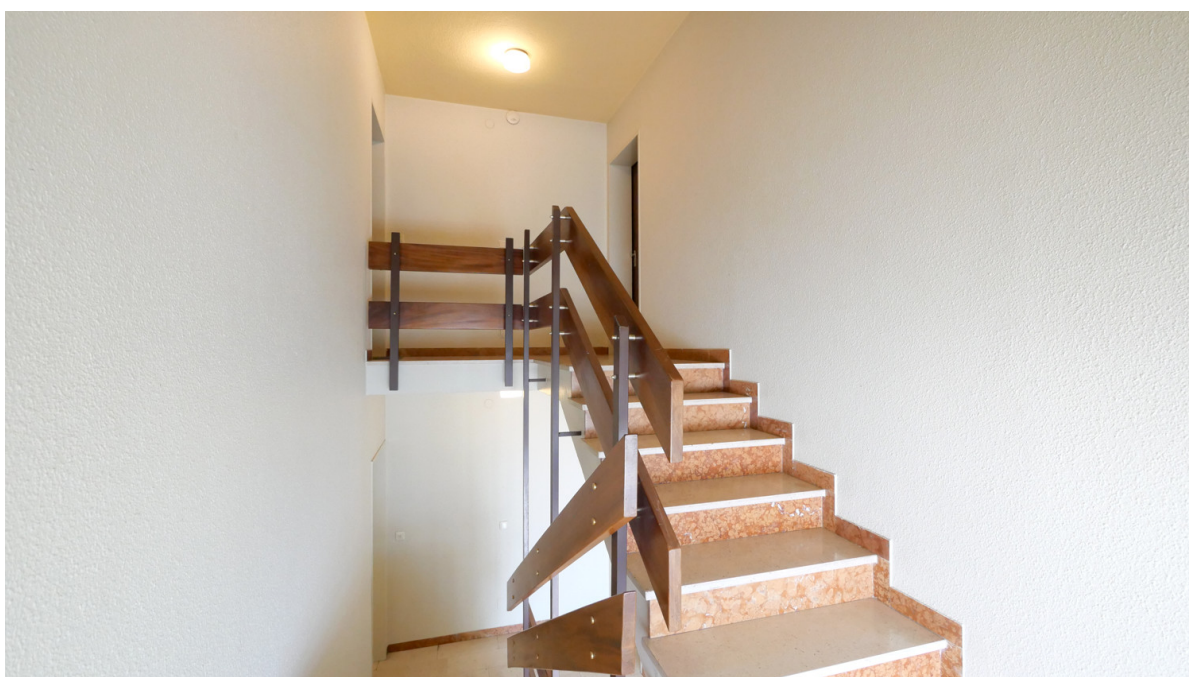
## Die Immobilie





Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie





Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL IMMOBILIEN®



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**0800 – 333 33 09**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Sackgassenlage der Paderborner Stadtheide steht diese gut geschnittene 2,5 Zimmer-Dachgeschoßwohnung zum Verkauf. Zu der Wohnung gehört weiterhin ein Kellerbereich, welcher zu einem Souterrain-Appartement ausbaut wurde. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche umfasst ca. 78 m².

Die Dachgeschoßwohnung bietet eine Wohnfläche von 49 m². Sie verfügt über zwei Bäder und wird seit vielen Jahren von zwei separaten Mietparteien bewohnt. Der Souterrainbereich umfasst ca. 29 m² und bietet einen schönen Ausblick in den herrlichen Garten.

### Aktuelle Mietsituation:

Derzeit ist die Dachgeschoßwohnung zweigeteilt vermietet. Der Souterrainbereich ist aktuell mietfrei. Die Mieten für die Dachgeschoßwohnung betragen 300 und 350 €/ mtl. warm, jeweils als Festbetrag. Bei einer Vollvermietung können erfahrungsgemäß ca. 1.000 €/ mtl. warm erhoben werden.

Das mtl. Hausgeld beträgt für die DG-Wohnung 242 € und für das Souterrain 121 €. Hierin sind auch die nicht umlagefähigen Kosten bereits enthalten.

### Zusammenfassung:

aktuelle Miete: 650 € warm (bei Teilvermietung)

mögliche Miete: ca. 1.000 € warm (bei Vollvermietung)

Hausgeld: 363 € (einschließlich nicht umlagefähiger Kosten)

(PS: Es gibt bereits einen Mietinteressenten für das Souterrain.)

Ein Pkw-Stellplatz rundet dieses Angebot ab.

### Hinweise:

1) Selbst wenn der Souterrainbereich baurechtlich ggf. als Wohnfläche geltend gemacht werden könnte, handelt es sich gemäß der Teilungserklärung um Kellerräume, welche jedoch stets zu Wohnzwecken vermietet wurden. Diese Nutzung ist der Eigentümergemeinschaft bekannt und wird allgemein akzeptiert. Die Hausverwaltung erstellt sogar eine eigene Abrechnung und Wirtschaftsplan für diesen Bereich.

2) Insbesondere die Möblierung der illustrierten Grundrisse hegt keinen Anspruch auf Maßstabtreue.



Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn

## Alles zum Standort

Diese Wohnanlage befindet sich in ruhiger Sackgassenlage, der Paderborner Stadttheide. Alle Dinge des täglichen Bedarfs können im Umfeld von weniger als einem Km besorgt werden. Ebenso befinden sich mehrere Gastronomiebetriebe in fußläufiger Nähe. Dazu bietet das nähere Umfeld mehrere Bushaltestellen, welche Anbindungen in die Paderborner Innenstadt und andere Richtungen gewährleisten.

Paderborn, mit seinen mehr als 150.000 Einwohnern, ist eine der wenigen Städte in Deutschland mit wachsender Bevölkerungszahl. Dies liegt nicht zuletzt an der guten Infrastruktur, der Universität mit über 15.000 Studenten, dem gesunden Mittelstand mit unzähligen Arbeitsplätzen und der über 1.200 jährigen Geschichte mit vielen historischen Kulturdenkmälern.

Die hervorragende Verkehrsanbindung über die A33, den ICE-Bahnhof und den Flughafen Paderborn/ Lippstadt garantiert eine hohe Flexibilität. Der gesamte tägliche Bedarf wird in diversen Einkaufszentren sowie in der Fußgängerzone und im gesamten Stadtzentrum abgedeckt. Das reichhaltige Warenangebot lässt dabei keine Wünsche offen. Außerdem gibt es in Paderborn ausreichend Kindergärten und Schulen. Von der Grundschule bis zum Gymnasium und Berufskolleg findet hier jeder das passende Bildungsangebot.

Mehrere Kliniken sowie zahlreiche niedergelassene Ärzte sorgen für eine sehr gute medizinische Versorgung.

**Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Hinweise:

- 1) Selbst wenn der Souterrainbereich baurechtlich ggf. als Wohnfläche geltend gemacht werden könnte, handelt es sich gemäß der Teilungserklärung um Kellerräume, welche jedoch stets zu Wohnzwecken vermietet wurden. Diese Nutzung ist der Eigentümergemeinschaft bekannt und wird allgemein akzeptiert. Die Hausverwaltung erstellt sogar eine eigene Abrechnung und Wirtschaftsplan für diesen Bereich.
- 2) Insbesondere die Möblierung der illustrierten Grundrisse hegt keinen Anspruch auf Maßstabtreue.

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gern für weitere Informationen.  
Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und



Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25040028 - 33102 Paderborn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

E-Mail: [paderborn@von-poll.com](mailto:paderborn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)