

Paderborn / Wewer

# Doppelhaushälfte mit Mieteinnahmen und späterer Eigennutzungsmöglichkeit in Paderborn-Wewer

*Property ID: 26040004*



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

**PURCHASE PRICE: 389.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 309 m<sup>2</sup> • ROOMS: 13 • LAND AREA: 568 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26040004 - 33106 Paderborn / Wewer

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 26040004 - 33106 Paderborn / Wewer

## At a glance

Property ID	26040004	Purchase Price	389.000 EUR
Living Space	ca. 309 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	13	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Bedrooms	8		
Bathrooms	4		
Year of construction	1980		
Type of parking	3 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26040004 - 33106 Paderborn / Wewer

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	08.11.2025	Final Energy Demand	145.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1980

Property ID: 26040004 - 33106 Paderborn / Wewer

## The property



Property ID: 26040004 - 33106 Paderborn / Wewer

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

The left side of the image shows the exterior of a VP real estate office. The entrance has a dark blue awning with the letters 'VP' on it. Inside, there are display cases with brochures. The right side of the image shows a real estate agent in a dark suit handing a red folder to a smiling family of four (a man, a woman, and two children) standing outside a house.

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

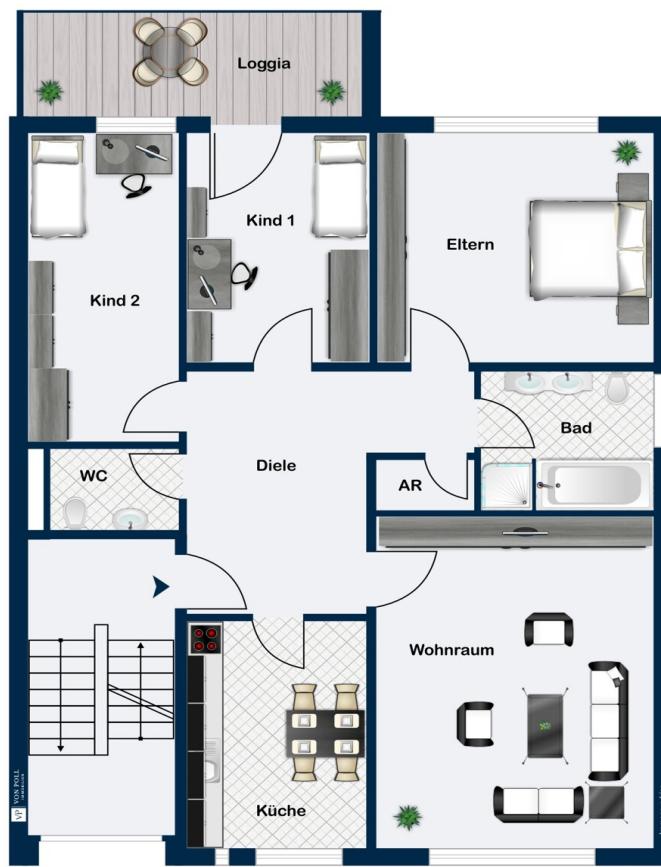
0800 – 333 33 09

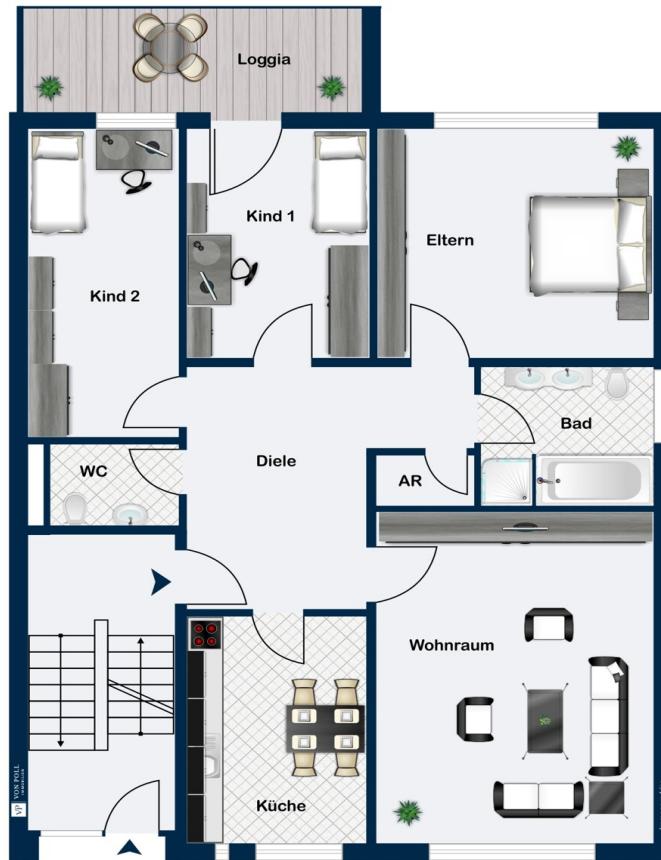
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

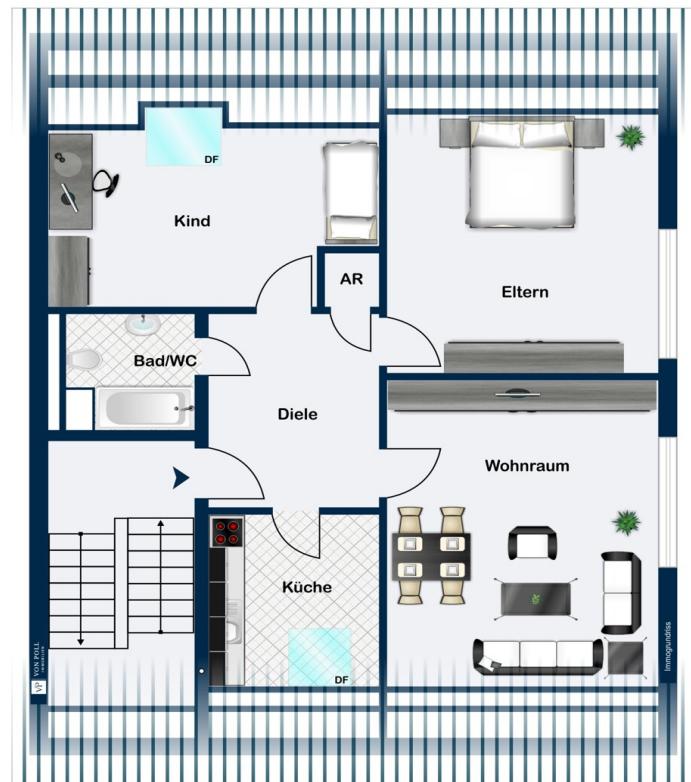
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

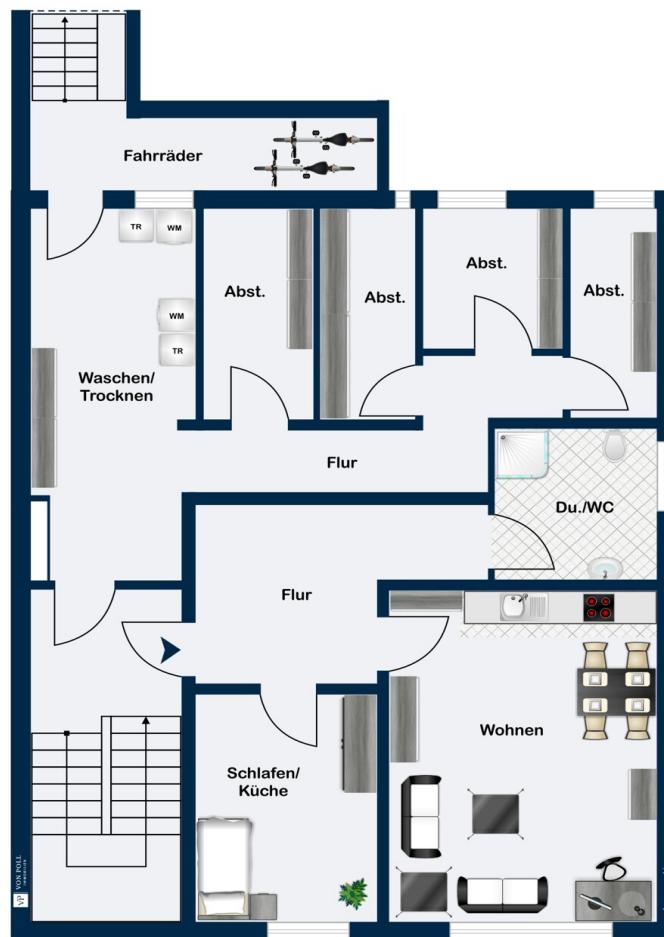
Property ID: 26040004 - 33106 Paderborn / Wewer

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26040004 - 33106 Paderborn / Wewer

## A first impression

Diese Doppelhaushälfte mit vier Wohneinheiten befindet sich in attraktiver Wohnlage von Paderborn-Wewer und überzeugt durch ihre vielseitige Nutzbarkeit. Das Objekt ist derzeit voll vermietet und eignet sich sowohl als nachhaltige Kapitalanlage als auch mit Perspektive zur späteren Eigennutzung.

Das Gebäude wurde im Jahr 1980 errichtet und befindet sich in einem ordentlichen Zustand. Die vier Wohneinheiten sind funktional geschnitten und bieten gut vermietbare Grundrisse. Durch die Aufteilung besteht die Möglichkeit, eine oder mehrere Einheiten selbst zu nutzen, etwa für Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen /Arbeiten und Vermieten.

Die Immobilie erzielt aktuell regelmäßige Mieteinnahmen und bietet damit eine solide Grundlage für Investoren, ohne die Option auf spätere Eigennutzung aus den Augen zu verlieren.

Ein neuer Energieausweis ist aktuell in Arbeit und liegt zur Besichtigung vor.

Ein interessantes Objekt für Käufer, die heute investieren und morgen flexibel wohnen möchten.

Property ID: 26040004 - 33106 Paderborn / Wewer

## Details of amenities

- vier Wohneinheiten vermietet
- familienfreundlicher Zuschnitt der Wohnungen
- Gartennutzung
- drei Stellplätze
- eine Garage
- Erdgeschoss und Obergeschoss mit Balkon

**Property ID: 26040004 - 33106 Paderborn / Wewer**

## All about the location

Wewer mit seinen knapp 7.000 Einwohnern ist ein sehr beliebter Stadtteil von Paderborn mit guten Wohnlagen und einer entsprechenden regionalen Nachfrage. Die gute Infrastruktur und der Anspruch, vor Ort alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs anzubieten, sorgen für eine hervorragende Wohnqualität. Die Anbindung nach Paderborn ist ideal. Flughafen, Bahnhof und Autobahn 33 sind bequem in wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

**Property ID: 26040004 - 33106 Paderborn / Wewer**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.11.2025.

Endenergiebedarf beträgt 145.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 26040004 - 33106 Paderborn / Wewer**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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