

Paderborn / Mastbruch

# Erstbezug nach Sanierung! Dreizimmerwohnung in ruhiger Lage von Mastbruch

*CODE DU BIEN: 26040003*



PRIX DE LOYER: 850 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26040003
Surface habitable	ca. 90 m²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1984
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix de loyer	850 EUR
Coûts supplémentaires	200 EUR
Type	Etage
Modernisation / Rénovation	2025
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Balcon

**CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch**

## Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	05.11.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	65.30 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	1984

CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

## La propriété





CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

## La propriété





CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

## La propriété





CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

## La propriété





CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

## La propriété





CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

## La propriété



CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

## La propriété

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)

CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.



**CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch**

## Une première impression

In ruhiger Sackgassenlage in Schloß Neuhaus/ Mastbruch steht diese moderne Dreizimmerwohnung für Sie bereit. Sie befindet sich im 1. Obergeschoß eines Zweiparteienhauses. Das Erd- und Dachgeschoß werden von den Eigentümern selbst genutzt.

Die Wohnung bietet Ihnen eine Essküche, Wohnzimmer mit Essbereich, zwei Schlafräume, modernes Bad mit Dusche und Fußbodenheizung, ein Gäste-WC und einen Abstellraum. Zudem gelangen Sie vom Wohnzimmer aus auf die überdachte Loggia, mit ca. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche. (Diese ist in der angegebenen Wohnfläche nicht enthalten.)

Das Haus wurde ständig modernisiert. Die zu vermietende Wohnung 2025 komplett renoviert und saniert.

Renovierungen:

- alle Bodenbeläge
- alle Wände und Decken
- alle Steckdosen und Lichtschalter
- Bad und Gäste-WC komplett
- neue Innentüren

Darüber hinaus wurden alle Heizkörper erneuert, neue Rohre verlegt, etc.. Die dreifachverglasten Fenster waren bereits vorher verbaut.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum, Mitnutzung der Waschküche, Mitnutzung einer Garage für Fahrräder und ggf. Motorrad und einen eigenen Pkw-Stellplatz, auf dem Grundstück.

Diese Wohnung ist bezugsfertig und ideal für ein ruhiges Paar, das ein langfristiges Zuhause, in einer gepflegten Nachbarschaft sucht.



**CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch**

## Détails des commodités

- hochwertiges Laminat
- modernes Bad (fußbodenbeheizt)
- modernes Gäste-WC
- Küche mit Abluftanschluss
- Wohnzimmer mit angrenzender Loggia
- Loggia mit großem Fenster in der Überdachung
- Dreifachverglasung
- elektrische Rollläden

Derzeit wird das Haus noch von einer Gastherme befeuert. Der Einbau einer Luft-Wärmepumpe wird in Kürze erfolgen.

**CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch**

## Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich im Bereich Dietrichstr, ca. 350 m von der Dubelohstr. entfernt. Die Lage ist ruhig und bietet dennoch eine gute Verkehrsanbindung, in alle Richtungen. Darüber hinaus befinden sich mehrere Supermärkte, Bäcker, sowie weitere Einzelhändler und Gastronomie in der Umgebung. Auch das Schloß erreichen Sie mit dem Rad in wenigen Minuten.

Schloß Neuhaus ist ein direkter Ortsteil von Paderborn und aufgrund seiner Wohnqualität und Infrastruktur sehr geschätzt.

**CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.11.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 65.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Bitte fragen Sie ausschließlich per Email an. Sie erleichtern uns die Arbeit, wenn Sie Ihre Situation, Beruf, Einkommen, etc. kurz in der Anfrage schildern und Ihre Telefonnummer angeben.

Vielen Dank.

**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.

**CODE DU BIEN: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

**Tel.:** +49 5251 - 87 28 99 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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