

Paderborn

RESERVIERT Anlegertraum im Riemeke!

Αριθμός ακινήτου: 26040026



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 799.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 400 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 15 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 942 m²

Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ?????????
- ??? ?????? ?????????
- ??????????????? ??? ????????
- ??? ??? ??? ???????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ??????????????

Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

?? ??? ??????

???????? ?????????	26040026
???????????	ca. 400 m ²
????? ??????	????????????? ?????
?????????	15
?????????	9
????? ????????????	1931

???? ??????	799.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????? ????????????	???????
???????	????????, ??????, ?????????

Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

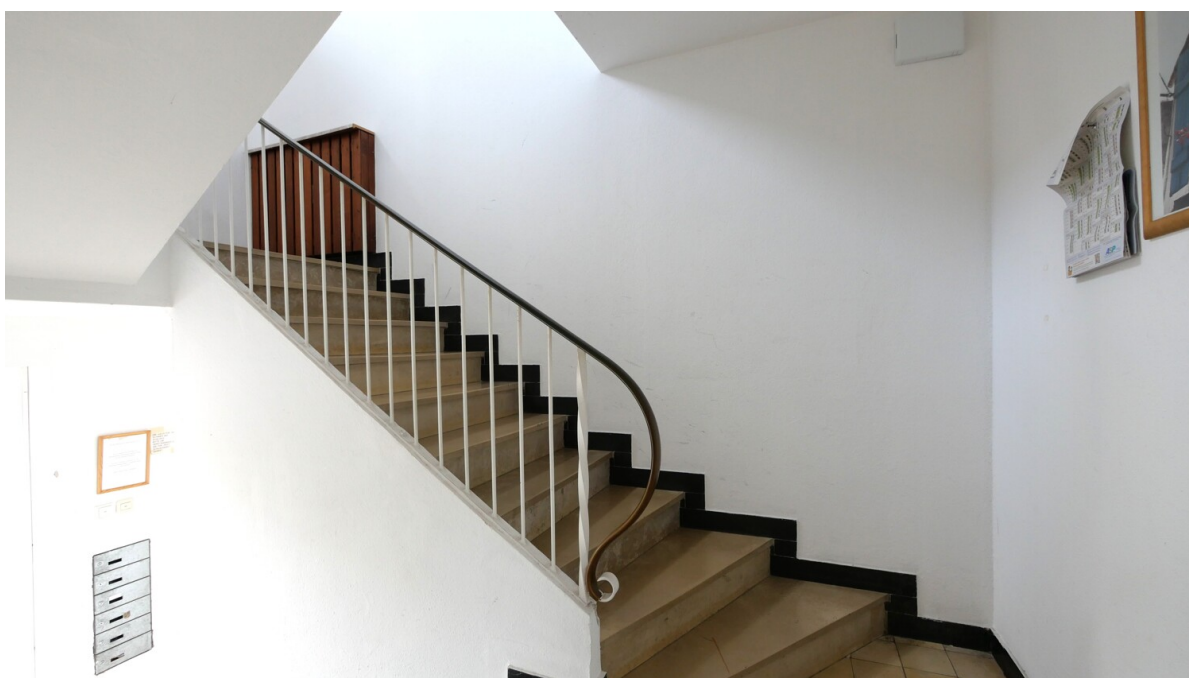
?????????? ??????????

?????????? ???????????	?????????? ???????????
????? ???????????	??????
????????????? ?????????????????? ??????? ???	29.04.2031
????? ???????????	??????

????????????????? ????????????	VERBRAUCH
???????? ?????????????? ????????????	250.60 kWh/m²a
???????????? ?????????????? ????????????	H
????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1931

Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

?? ???????

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

Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

??? ????? ????????

In bevorzugter Lage des Riemekeviertels steht diese seltene Gelegenheit für Sie bereit.

Es handelt sich um zwei Mehrparteienhäuser, welche im Paket angeboten werden. Beide Häuser zusammen verfügen über 9 Wohneinheiten. (mit Jeweils 1 bis 2 Zimmer)

Haus 1:

Baujahr 1956/ 1964

Anzahl Wohnungen: 6

Wohnfläche: ca. 230 m²

Grundstücksfläche: ca. 548 m²

Haus 2:

Baujahr: ca. 1931/ Dachausbau 1993

Anzahl Wohnungen: 3

Wohnfläche: ca. 170 m²

Grundstücksfläche: ca. 394 m²

Die Gesamtmieteinnahmen betragen (Stand Juli 2026*) gut 40.000 € p. a.. Grundsätzlich könnten die meisten Mieten aktuell erhöht werden.

Die derzeitige Durchschnittsmiete* beträgt ca. 8 €/m².

Beide Grundstücke zusammen verfügen über drei Garagen. Für die restlichen Wohnungen gibt es Außenstellplätze.

Zudem wurde auf dem Dach des Sechsparteienhauses 2005 eine PV-Anlage installiert. Die Einspeisevergütung läuft zum Jahresende aus. Die Anlage bleibt aber zur alternativen Nutzung erhalten und wird mitverkauft.

Beide Immobilien wurden nachträglich baulich erweitert. Modernisierungen wurden stets nach Bedarf vorgenommen. In einigen Wohnungen werden die Einbauküchen eigentümerseitig gestellt und sind somit Teil des Mietgegenstandes.

Energieausweise:

Da es sich um ein Paketangebot von zwei MFH handelt, verfügt jedes Haus über einen eigenen Energieausweis:

Haus 1:

Verbrauchsausweis

vom 30.04.2021; gültig bis 29.04.2031

Endenergiebedarf 250,6 kWh(m²-a)

Energieeffizienzklasse: H

Baujahr gem. Energieausweis: 1964

Haus 2:

Bedarfsausweis

vom 15.06.2026; gültig bis 14.06.2036

Endenergiebedarf 241,1 kWh(m²-a)

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr gem. Energieausweis: 1931

Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

?????????????? ??? ????????

zwei Gaszentralheizungen

Haus 1: von 2009

Haus 2: von 1993

Vermieterseitig werden gestellt:

5 EBK und 2 Waschmaschinen

3 Garagen, sowie ausreichend Außenstellplätze

eine PV-Anlage (Einspeisevergütung noch bis Ende 2026)

Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

??? ??? ??? ?????????

In unmittelbarer fußläufiger Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule, sowie eine umfangreiche Nahversorgung des täglichen Bedarfs. (Supermarkt, Bäckereien, Gastronomie, diverse Ärzte, etc.) Das Gördeler Gymnasium liegt ca. 1,5 Km entfernt. Das Westerntor in ca. 1,3 Km, womit auch die Paderborner Innenstadt fußläufig erreichbar ist.

Darüber hinaus bietet die Lage eine exzellente Verkehrsanbindung, in alle Richtungen.

Paderborn, mit seinen fast 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 20.000 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 und Krankenhäuser sowie zahlreiche niedergelassene Ärzte sorgen für eine sehr gute medizinische Versorgung.

Das Paderquellgebiet, diverse umliegende Seen, der Teutoburger Wald, die Senne und mehrere bekannte Kurorte sorgen genauso für erholsame Stunden wie das riesige Sport- und Freizeitangebot im Stadtgebiet selbst und in der näheren Umgebung.

Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

????? ????????????

Beide Immobilien wurden nachträglich baulich erweitert. Modernisierungen wurden stets nach Bedarf vorgenommen. In einigen Wohnungen werden die Einbauküchen eigentümerseitig gestellt und sind somit Teil des Mietgegenstandes.

Energieausweise:

Da es sich um ein Paketangebot von zwei MFH handelt, verfügt jedes Haus über einen eigenen Energieausweis:

Haus 1:

Verbrauchsausweis

vom 30.04.2021; gültig bis 29.04.2031

Endenergiebedarf 250,6 kWh(m²-a)

Energieeffizienzklasse: H

Baujahr gem. Energieausweis: 1964

Haus 2:

Bedarfsausweis

vom 15.06.2026; gültig bis 14.06.2036

Endenergiebedarf 241,1 kWh(m²-a)

Energieeffizienzklasse: G

Baujahr gem. Energieausweis: 1931

Wir haben Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen und Besichtigung.

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.

Αριθμός ακινήτου: 26040026 - 33102 Paderborn

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ??????????????? ???:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

E-Mail: paderborn@von-poll.com

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com