

Paderborn / Mastbruch

# Erstbezug nach Sanierung! Dreizimmerwohnung in ruhiger Lage von Mastbruch

????????? ??????????: 26040003



???? ??????????: 850 EUR • ??????????: ca. 90 m<sup>2</sup> • ??????????: 3

??????? ???????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

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

???????? ??????????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ??? ??????

???????? ?????????	26040003	???? ?????????	850 EUR
???????????	ca. 90 m <sup>2</sup>	???????????	200 EUR
?????????	3	?????????	
?????????? ???	2	???????????	???????
??????????		???? ?????????????	2025
??????????	1	?????????	???????
???? ?????????????	1984	???????????	
????? ?????????????	1 x ????????????	???????	WC ????????????,
	????? ?????????????		?????????

???????? ??????????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

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

???? ???????????	??????? ??????? ?????	????????????????? ???????????	VERBRAUCH
????????????? ????????????????? ???????? ???	05.11.2035	?????? ????????????? ?????????????	65.30 kWh/m²a
???? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	?????????? ????????????? ???????????	B
		????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1984

???????? ?????????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ????????





???????? ?????????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ?????????



???????? ?????????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ?????????





???????? ?????????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ????????





??????? ???????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ????????



??????? ???????? : 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ????????





???????? ?????????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ????????



???????? ?????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ???????





???????? ?????????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ????????



??????? ?????????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ????????

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)

???????? ?????????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

???????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

## ??? ?????? ??????????

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 m² 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.



??????? ???????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

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

- 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.

??????? ???????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

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

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.

??????? ?????????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

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

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.

???????? ??????????: 26040003 - 33104 Paderborn / Mastbruch

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

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

Thomas Lotz

---

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn

Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0

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

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

---

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