

Paderborn / Mastbruch

# Dreifamilienhaus für Eigennutzer und Anleger!

????????? ??????????: 25040026



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

???? ??????: 629.000 EUR • ??????????: ca. 280 m<sup>2</sup> • ??????????: 12 • ??????? ??: 685 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

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

???????? ??????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ??? ??????

???????? ??????????	25040026	????? ???????	629.000 EUR
????????????	ca. 280 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????		
????????	12		
????? ?????????????	1970		
?????? ?????????????	3 x ???????	????????? ??????????????	???????
		???????	WC ?????????????, ?????, ??????

???????? ??????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

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

???????????	?????????	???????????????????	VERBRAUCH
?????????????		???????????????	
????? ????????????	?????	?????????	135.20 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	17.08.2035	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		???????????????	E
????? ????????????	?????	???????????????????	
		?????????????? ?? ??	1971
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ?????????





???????? ??????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ?????????





???????? ??????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ?????????





???????? ??????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ?????????





???????? ??????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ?????????





??????? ???????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ????????



???????? ??????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ?????????





???????? ??????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ?????????



???????? ??????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

?? ?????????





???????? ??????????: 25040026 - 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)



??????? ???????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

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

In ruhiger Sackgassenlage von Schloß Neuhaus befindet sich dieses Dreifamilienhaus mit sichtgeschütztem Garten. Die Immobilie bietet drei Garagen und einen geschlossenen Carport. Da der Eigentümer einen Handwerksbetrieb hatte, befindet sich im Garten ein größerer überdachte Bereich, welcher als zusätzliche Lagerfläche diente. Das Haus ist zudem voll unterkellert.

Das Erdgeschoss verfügt über einen Anbau der die Wohnfläche auf ca. 127 m<sup>2</sup> und 6 Zimmer, Küche, Bad erweitert. Zudem bietet das Erdgeschoss eine große Terrasse. In Verbindung mit dem schönen Süd/West-Garten eignet sich das Erdgeschoß sehr gut für Eigennutzer. Durch den üppigen Stauraum hinter dem Haus ebenso für Gewerbetreibende.

Das Obergeschoß entspricht dem Erdgeschoss, jedoch ohne die Erweiterung. Es umfasst daher drei Zimmer, Küche, Bad und einen Balkon. Die Wohnfläche beträgt hier ca. 93 m<sup>2</sup>. (zzgl. Balkon)

Das Dachgeschoß bietet ebenso drei Zimmer und ist daher ebenfalls ideal für einen Zwei- bis Dreipersonenhaushalt. Nach Abzug der Schrägen beträgt die Wohnfläche hier ca. 56 m<sup>2</sup>.

Alle Wohnungen bieten einen separaten Essbereich, neben der Küche.

Das 1. OG und zwei Garagen sind aktuell vermietet. Das Erd- und Dachgeschoß sind hingegen bezugsfrei.

Die Einnahmen der Teilvermietung betragen derzeit 750 € im Monat.  
(Für das 1. OG und zwei Garagen.)

???????? ??????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

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

- Bodenbeläge: Teppichboden und Fliesen
- Ölzentralheizung
- drei Garagen, zzgl. geschlossenem Carport
- große Terrasse
- überdachte Lagerfläche hinter dem Haus
- Kelleraußentreppe
- Kachelofen im Erdgeschoß

???????? ??????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

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

Diese Immobilie liegt in sehr kinderfreundlicher, ruhiger Sackgassenlage. Der nächste Spielplatz ist nur etwa 150 m entfernt. Ebenso befinden sich mehrere Kindergärten und eine Grundschule in fußläufiger Umgebung. Dazu Supermärkte, Bäcker, Gastronomie, Ärzte und Freizeitangebote. Das Gymnasium am Schloß ist mit dem Fahrrad zügig erreichbar.

Schloß Neuhaus ist ein direkter Ortsteil von Paderborn. 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.



??????? ?????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.8.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 135.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 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.

**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.

???????? ??????????: 25040026 - 33104 Paderborn / Mastbruch

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

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

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