Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

Gepflegtes Dreifamilienhaus, attraktiv für Kapitalanleger und Mehrgenerationenwohnen

Objektnummer: 26040041



KAUFPREIS: 549.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 237.22 m^2 • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 491 m^2

Objektnummer: 26040041 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26040041 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

Auf einen Blick

Objektnummer	26040041
Wohnfläche	ca. 237.22 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	11
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Baujahr	1967
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	549.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26040041 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	120.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.03.2027	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1967

Objektnummer: 26040041 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26040041 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26040041 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26040041 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26040041 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26040041 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

Die Immobilie





Objektnummer: 26040041 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

Ein erster Eindruck

Das Haus bietet auf rund 237 Quadratmetern Wohnfläche drei eigenständige Wohneinheiten und eignet sich sowohl für Kapitalanleger als auch für Mehrgenerationenwohnen. Die Fassade wurde 2020 mit neuem Dach und moderner Wärmedämmung versehen. Die Aufteilung in elf Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer und drei Bäder, ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Familien, mehrere Generationen oder zur Vermietung.

Im Erdgeschoss steht eine Terrasse mit Zugang zum Garten zur Verfügung, während das erste Obergeschoss über einen Balkon verfügt. Die zentrale Heizungsanlage wurde 2020 erneuert. Fenster und Türen sorgen für gute Lichtverhältnisse in allen Räumen.

Das Grundstück umfasst ca.491 Quadratmeter und bietet ausreichend Platz im Außenbereich. Das Haus liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld und spricht sowohl Eigennutzer als auch Investoren an, die auf solide Substanz und kontinuierliche Instandhaltung Wert legen.

Objektnummer: 26040041 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

Ausstattung und Details

- drei Wohneinheiten
- Wohnung Erdgeschoss ca. 91 m² (vermietet)
- Wohnung Obergeschoss ca. 88 m² (vermietet)
- Wohnung Dachgeschoss ca. 58 m² (nicht vermietet)
- Garage
- zwei Stellplätze
- Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Dacheindeckung und WDVS aus 2000
- Sanierung Balkon und Terrasse 2025
- Gasheizung aus 2020
- sehr gepflegt
- laufend instand gehalten

Objektnummer: 26040041 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

Alles zum Standort

Schloß Neuhaus präsentiert sich als etablierter Wohnstandort mit solider Nachfragebasis und einer langfristig orientierten Perspektive. Die Lage profitiert von Paderborns breit aufgestellter Wirtschaftsstruktur, einer verlässlichen Infrastruktur sowie einem Umfeld, das von Eigennutzern und Familien gleichermaßen geschätzt wird. Für Kapitalanleger ist besonders attraktiv, dass sich hier ein stabiles Marktumfeld mit moderatem Entwicklungsspielraum und einem im Vergleich zum Zentrum von Paderborn günstigeren Preisniveau verbindet.

Der Stadtteil selbst überzeugt durch eine ruhige, gewachsene Wohnatmosphäre und eine gute Einbindung in das städtische Gefüge. Schloß Neuhaus gilt als Standort, an dem Wohnqualität, Alltagstauglichkeit und eine kontinuierliche Nachfrage zusammenkommen. Gerade in gut angebundenen, gepflegten Lagen mit Nähe zu Versorgung, Bildung und Mobilität zeigt sich ein Umfeld, das auf nachhaltige Werthaltigkeit ausgerichtet ist.

Auch im direkten Umfeld ist die Lage hervorragend aufgestellt: Für den täglichen Bedarf stehen mit Lidl in etwa 5 Gehminuten und Rewe in rund 7 Gehminuten zwei Supermärkte bequem zur Verfügung, ergänzt durch weitere Einkaufsmöglichkeiten im nahen Umfeld. Die medizinische Versorgung ist ebenfalls angenehm nah, mit der Praxis Elberg und der Hatzfeld-Apotheke jeweils in etwa 7 Gehminuten sowie weiteren Ärzten, Apotheken und Zahnarztpraxen in kurzer Distanz. Für eine gute Anbindung sorgen die Bushaltestellen Albert-Schweitzer-Straße in rund 2 Gehminuten, Mozartstraße und Waldkamp jeweils in etwa 5 Gehminuten; zudem ist der Bahnhof Paderborn-Schloß Neuhaus in rund 11 Gehminuten erreichbar. Familien- und bildungsorientierte Nachfrage wird durch mehrere Kindertagesstätten in 4 bis 8 Gehminuten, Grundschulen in etwa 10 bis 11 Gehminuten sowie weiterführende Schulen bis rund 20 Gehminuten zusätzlich gestützt. Ergänzt wird das Umfeld durch Restaurants, Cafés, Sportangebote, Spielplätze und Grünflächen, die den Standort auch im Alltag sehr angenehm abrunden.

Insgesamt bietet Schloß Neuhaus für alle Interessenten ein ausgewogenes Verhältnis aus Stabilität, Nachfragequalität und solider Perspektive für den Werterhalt.

Objektnummer: 26040041 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26040041 - 33104 Paderborn / Schloß Neuhaus – Schloss Neuhaus

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Lotz

Kilianstraße 15, 33098 Paderborn
Tel.: +49 5251 - 87 28 99 0
E-Mail: paderborn@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com