



OBJEKT 134299402

Attraktive Kapitalanlage - MFH mit 8 Wohnungen in Schloß-Neuhaus

33104 PADERBORN

© FLOWFACT GmbH

Anding Immobilien GbR

Lagesche Straße 239 | 32758 Detmold
Tel.: 017661504768
info@anding-immobilien.de | www.anding-immobilien.de

EXPOSE

ECKDATEN

Baujahr:	1961
Zimmer:	12
Wohnfläche:	ca. 462,81 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 579 m ²
Heizungsart:	Gas-Heizung
Letzte Modernisierung:	2026
Keller:	Ja
Vermietet:	Ja
Energieausweis:	Vorhanden
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieeffizienzklasse:	F
Energiekennwert:	176 kWh/(m ² *a)
Jahresnettomiete:	46.440,00 €

KAUFPREIS

750.000,00 €

KÄUFERPROVISION

5,95% inkl. gesetzlicher MwSt.

PROVISIONSHINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 5,95 % inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag

HINWEIS

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.
Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma Anding Immobilien GbR eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 5,95% inkl. gesetzlicher MwSt.. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

ANSPRECHPARTNER

Ulrike Anding
Büroleitung
info@anding-immobilien.de

OBJEKTDESCHEIBUNG

Das im Jahr 1961 errichtete Mehrfamilienhaus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 462,81 m² Quadratmetern auf einem Grundstück mit einer Fläche von ca. 579 m². Das Objekt ist komplett vermietet und hat insgesamt 8 Wohneinheiten und drei Garagen.

Die Wohnungen bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungen und persönliche Einrichtungsvorlieben.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Gasheizung, während Warmwasser in den Wohnungen durch Boiler bereitgestellt wird. Die Immobilie wurde in den vergangenen 20 Jahren kontinuierlich saniert und modernisiert.

Die Jahresnettokaltniete liegt bei knapp 46.440€.

Die Immobilie ist perfekt für eine langfristige Kapitalanlage geeignet und verspricht durch die Vermietung eine ansprechende Rendite. Durch weitere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen könnte das Mehrfamilienhaus weiter aufgewertet werden und langfristig an Wert gewinnen. Ein perfektes Investment für alle, die sich in der Welt der Immobilieninvestitionen engagieren wollen.

LAGE

Die Immobilie befindet sich in Schloß-Neuhaus, in einem Stadtteil nordwestlich von Paderborn.

Das Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigten Einbahnstraße, nur wenige Meter vom Zentrum von Schloss Neuhaus entfernt. Die Bushaltestelle ist in weniger als 100 m Entfernung, und in der Umgebung gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und Banken. Darüber hinaus gibt es eine Grundschule, eine Realschule und ein Gymnasium.

Das Schloss mit Park, in dem im Sommer Konzerte stattfinden, ist nur wenige hundert Meter entfernt.

AUSSTATTUNG

Kontinuierlich wurden in den letzten 20 Jahren verschiedene Sanierungen und Modernisierungen umgesetzt, u.a. verschiedene energetische Erneuerungen.

- 2000: Dach erneuert
- 2003: Haustür Stahltür gegen Aluminium Haustür
- 2005: 2 Bäder erneuert
- 2009: 2 Bäder erneuert einschließlich Rohleitungen
- ca. 2010: Fenster Wärmeschutzglas 1.1
- ca. 2012: Treppen Fensterelement Betonwaben gegen Kunststofffenster Wärmeschutzglas 1.1
- 2015: 3 Garagentore
- 2022: 2 Bäder Erneuert einschließlich Rohrleitungen
- 2023: Sicherungskästen der Wohnungen
- 2024: Wohnungstüren erneuert gegen moderne Türen mit Kältefeint
- 2025: Wohnungstüren Schallschutz Klimaklasse III
- 2025: Erdgeschoß Wohnung renoviert
- 2025: 1 OG Wohnung renoviert
- Nachtspeicheröfen ausgetauscht gegen Gasheizung
- 2025: Gasheizung Brennwertkessel
- 2025: Letzte 8 Fenster ausgetauscht gegen 3 Fach verglaste Fenster
- 2026: 1 Bad erneuert einschließlich Leitungen

SONSTIGES

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen unter Ausschluss jeglicher Haftung, soweit diese nicht auf einer vorsätzlichen oder grobfahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. Unser Angebot erfolgt gemäß uns von dem Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit.

Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber auch bei eigenen Fehlern mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

Dies Exposé wurde vom Immobilienmakler Micha Anding erstellt und ist kein Sachverständigen Gutachten.



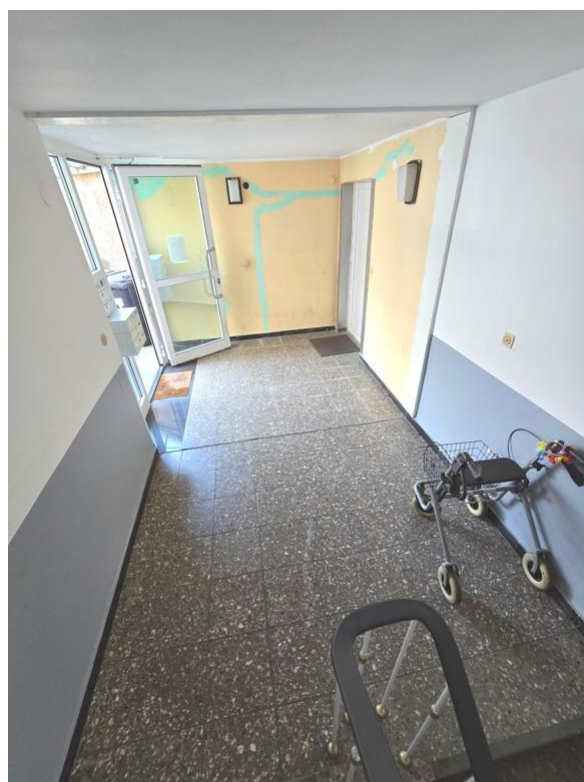
Seitenansicht Haus links mit Eingang



Haus Seitenansicht links mit zwei Garagen links



Eingangstür von innen



Eingangsbereich Haus (2)



Treppe zum 2. OG



Treppe, Flur zum DG



Balkon Whg 1. Etage links (2)



Eingangsbereich, -tür innen Whg 1. Etage li



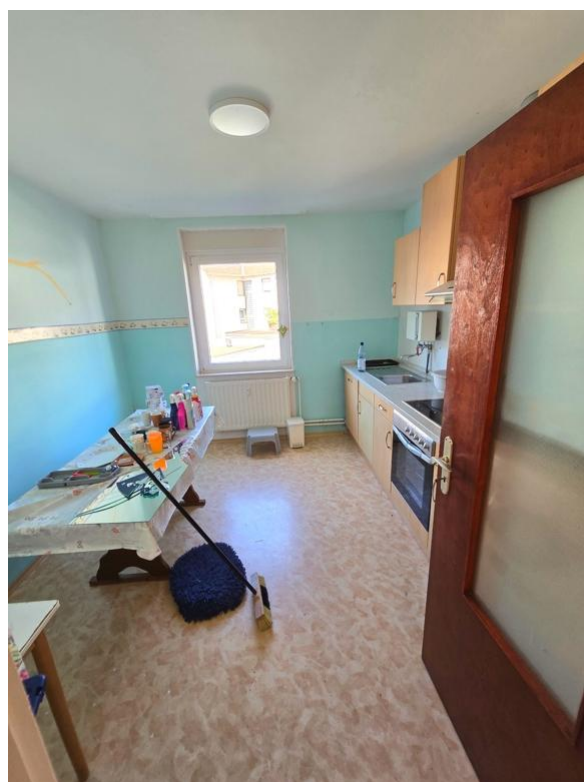
Wohnzimmer Whg 1. Etage li



Wohnzimmer Whg 1. Etage li (2)



Schlafzimmer Whg 1. Etage li



Küche Whg 1. Etage li (2)



Kinderzimmer Whg 1. Etage li



li Flurbereich zu Kellerräumen (2)



Kellerraum



Kellerraum (2)