






*Objektnummer DM-777834*

# *Entdecken Sie diese attraktive Immobilie im Zentrum von Paderborn!*

## *Eckdaten*

| | |
|---|---|
| ***Baujahr*** | ***1973*** |
| ***Zustand*** | ***Gepflegt*** |
| ***Ausstattungskategorie*** | ***Standard*** |
| ***Stellplatzart*** | ***Garage*** |

## *Energieausweis*

| | |
|---|---|
| ***Gebäudeart*** | ***Wohngebäude*** |

## *Objektbeschreibung*

## *Lage*

***Makrolage:***
***Die Immobilie befindet sich in Paderborn, einer dynamischen Universitäts- und Wirtschaftsstadt in Ostwestfalen-Lippe. Paderborn zeichnet sich durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung, eine hohe Kaufkraft sowie eine sehr gute Infrastruktur aus. Die Stadt ist ein bedeutender IT- und Technologiestandort und profitiert von namhaften Arbeitgebern, der Universität Paderborn sowie einer starken mittelständischen Wirtschaftsstruktur.***
***Dank der guten Verkehrsanbindung über Bahn, Autobahn (A33) und den nahegelegenen Flughafen Paderborn/Lippstadt ist die Region sowohl für Pendler als auch für Investoren äußerst attraktiv.***

***Mikrolage:***
***Die Immobilie liegt in der Anton-Heinen-Straße, einer zentralen und gefragten Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof Paderborn. Dieser ist fußläufig erreichbar und bietet eine hervorragende Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.***
***Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, gastronomische Angebote sowie die Innenstadt sind schnell und bequem erreichbar. Gleichzeitig bietet die Lage eine sehr gute Vermietbarkeit – insbesondere für Berufspendler, Studierende und Mitarbeiter umliegender Unternehmen.***
***Die Kombination aus zentraler Lage, kurzer Wege und optimaler Infrastruktur macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.***

## *Objektbeschreibung*

***Das charmante Zweifamilienhaus überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 222,46 m² auf einem 493 m² großen Grundstück. Die Immobilie befindet sich in optisch in einem gepflegten Zustand, sollte trotzdem renoviert werden und ist derzeit vollständig bewohnt. Die Dachgeschoss-Wohnung wird leer übergeben.***
***Eine zukünftige Eigennutzung ist gut vorstellbar: So könnte beispielsweise die Erdgeschosswohnung selbst bewohnt werden, während die Dachgeschosswohnung weiterhin vermietet wird und zur laufenden Einnahmengenerierung beiträgt – eine ideale Kombination aus Wohnen und Investieren.***

***Eckdaten:***
***- 2 Wohneinheiten***
***- EG 133,57 m2 - vermietet für 850 € (kalt), wird erhöht auf 1.020 €***
***- OG 88,89 m2 - wird leer übergeben***
***- Garage***
***- Keller***

***Summe:***
***- 222,46 m2 Wohnfläche***

***Grundstücksgröße: 493 m2***
***Bodenrichtwert: 570 EUR/m2***
***Bodenwert: 281.010 EUR***

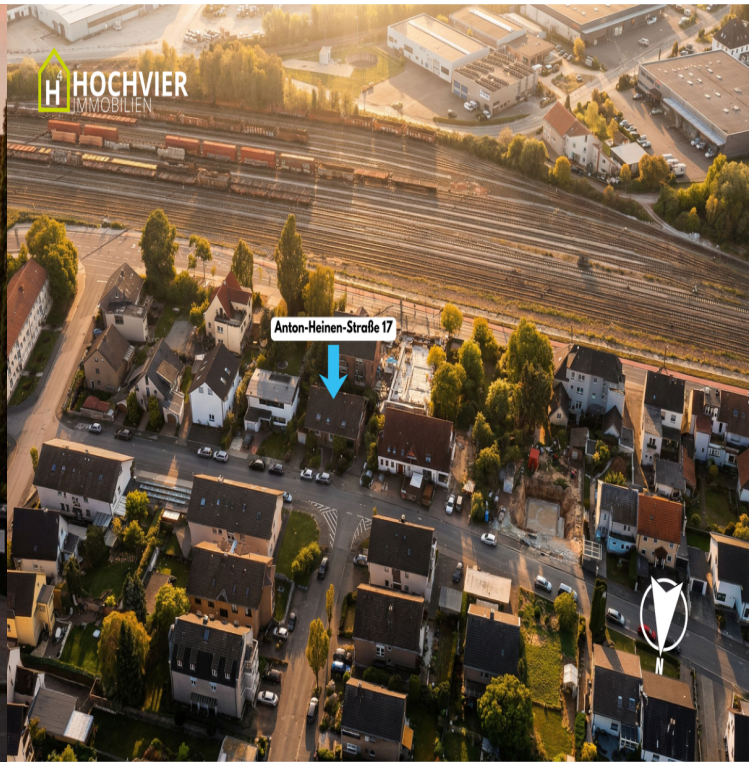
## *Ausstattung*

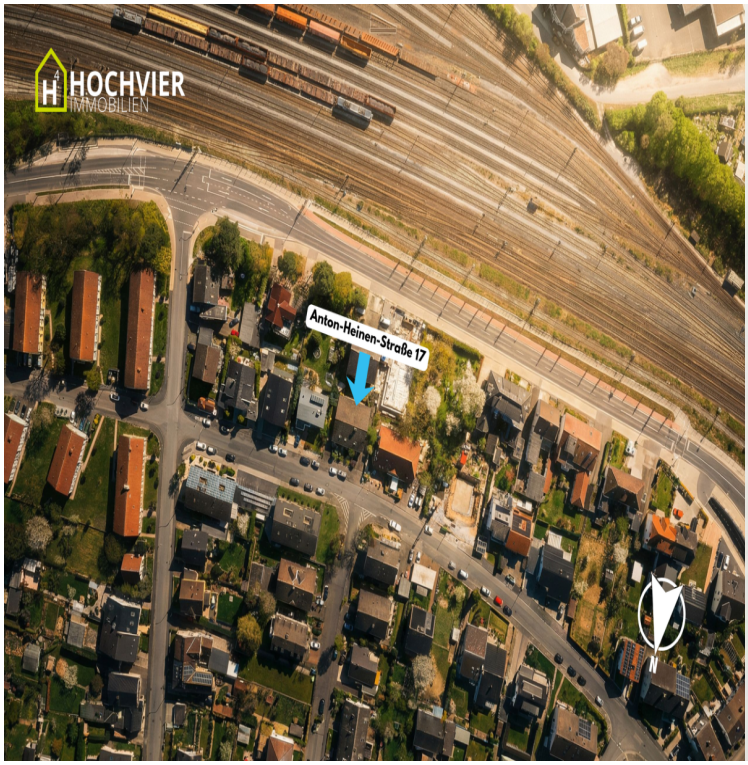
***Das Haus verfügt über eine solide und funktionale Ausstattung mit einer durchdachten Raumaufteilung in beiden Wohneinheiten. Die bestehende Vermietung macht das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger, während die flexible Nutzbarkeit auch Eigennutzer anspricht. Eine praktische Garage ergänzt das Angebot sinnvoll.***

## *Sonstiges*

***Dank der zentralen Lage in Bahnhofsnähe, der guten Substanz und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten stellt dieses Zweifamilienhaus eine hervorragende Gelegenheit dar – sei es als renditestarke Kapitalanlage oder als zukünftiges Eigenheim mit zusätzlichem Mietertrag. Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.***




HOCHVIER
IMMOBILIEN
Anton-Heinen-Straße 17
N


HOCHVIER
IMMOBILIEN
Anton-Heinen-Straße 17
N


EG
HOCHVIER
IMMOBILIEN


DG
HOCHVIER
IMMOBILIEN