



Objektnummer DM-67 Bestand

Mehrfamilien-Doppelhaus mit Ausbaupotenzial in Top-Lage von Paderborn

Eckdaten

Kaufpreis	600.000,00 €
Jahresnettomiete	30.504,96 €
Provision	3,57 % (inkl. 19% MwSt.) inkl. MwSt.
Courtagehinweis	Die Provision ist verdient und fällig mit der Beurkundung des

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)

Wohnfläche	350,0 m²
Grundstücksfläche	551,0 m²
Vermietbare Fläche	350,0
Anzahl der Wohneinheiten	5,0
Baujahr	1957
Zustand	Teilsaniert
Ausstattungskategorie	Standard
Stellplatzart	Freiplatz
Unterkellert	Keller

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	14.01.2032
Energiekennwert	154,8 kWh/(m²*a) kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	15.01.2022
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

? Die Immobilie befindet sich in absolut begehrter Wohnlage im Greiteler Weg, einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet im Süden von Paderborn. Diese Adresse steht für zentrumsnahes Wohnen mit hohem Lebenskomfort – perfekt für Familien, Berufspendler, Studierende und Senioren gleichermaßen.

? Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern mit viel Grün, einer angenehmen Nachbarschaft und kurzen Wegen – hier verbindet sich städtisches Leben mit entspannter Wohnatmosphäre.

Infrastrukturelle Highlights:

- Die Paderborner Innenstadt ist in wenigen Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Bäcker, Ärzte sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe
- Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Radwege in Richtung Zentrum und Universität
- Schulen, Kindergärten und Sportvereine machen die Lage besonders attraktiv für Familien
- Der nahegelegene Schützenhofpark sowie Spazierwege an der Pader bieten hohe Freizeitqualität
- Die Universität Paderborn sowie der Technologiepark sind in wenigen Minuten erreichbar
- Dank der guten Anbindung an die B64, B1 und A33 ist auch das regionale und überregionale Pendeln unkompliziert möglich.

Insgesamt handelt es sich um eine Lage mit konstanter Nachfrage, nachhaltiger Wertentwicklung und hervorragender Vermietbarkeit – ein echtes Plus für Kapitalanleger mit Weitblick.

Objektbeschreibung

? Willkommen in eine seltene Gelegenheit für Kapitalanleger: Zum Verkauf steht ein gepflegtes Mehrfamilien-Doppelhaus mit insgesamt 5 vermieteten Wohneinheiten in einer der begehrtesten Wohnlagen Paderborns – dem Greiteler Weg! Die Immobilie überzeugt durch ihren soliden Zustand, attraktives Mietniveau und nicht zuletzt durch weiteres Ausbaupotenzial im Dachgeschoss.

Das Doppelhaus wurde 1957 in massiver Bauweise errichtet und teilt sich in zwei baulich getrennte Haushälften mit jeweils eigenem Eingang auf. Beide Häuser sind vollständig unterkellert und bieten auf insgesamt ca. 350 m² Wohnfläche Raum für derzeit 5 voll vermietete Wohneinheiten. In einer Haushälfte besteht noch Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, wodurch sich die Gesamtwohnfläche um ca. 40–60 m² erweitern ließe – perfekt für eine zusätzliche Wohneinheit oder zur Aufwertung der Bestandsfläche.

Die Immobilie wurde laufend instandgehalten und teilweise modernisiert. Die Gas-Zentralheizungen stammen aus den Jahren 2004 und 2006 und befinden sich in einem ordentlichen Zustand.

? Alle fünf Wohneinheiten sind zuverlässig vermietet, mit einer aktuellen Jahresnettokaltmiete von 33.504,96 €. Dies ergibt eine Ist-Rendite von rund 5,6 %. Mit dem möglichen Ausbau einer weiteren Einheit im DG lässt sich die Wohnfläche noch einmal spürbar erhöhen – ebenso wie die Mietrendite. Bei einer realistisch kalkulierten Miete von z. B. 10 €/m² wären bei 50 m² zusätzlicher Wohnfläche weitere 6.000 €/Jahr möglich, was die Gesamtrendite auf bis zu 6,6 % anheben kann.

Dieses Mehrfamilien-Doppelhaus bietet eine solide Kapitalanlage mit Entwicklungspotenzial – sei es durch den DG-Ausbau, moderate Mieterhöhungen im Rahmen des Mietspiegels oder langfristige Wertsteigerung durch die hervorragende Lage in Paderborn. Die gepflegte Bausubstanz, der vollvermietete Status und die stabile Mieteinnahme machen dieses Objekt zu einer investitionssicheren Immobilie mit positiver Perspektive.

Ausstattung

? Zahlen, Daten, Fakten

Bodenrichtwert: 610€/m² (Stand 07/2025)

Grundstückswert: 336.110 €

Kaufpreis: 600.000 €

Wohnfläche: ca. 350 m²

Kaufpreis/m²: 1.714 €/m²

Jahresnettomieteinnahmen: 33.504,96 €

Faktor: 19,7

IST-Bruttorendite: 5,08%

Sonstiges

Hoch4-Immobilien ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Einkauf, Projektentwicklung, Marketing und Verkauf zur Verfügung.

Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage:

www.hoch4-immobilien.de

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.

