





Objektnummer DM-777833

Mehrfamilienhaus – Paderborn Innenstadt

Eckdaten

Baujahr	***1992***

Ausstattungskategorie	***Standard***
Befeuerung	***Gas***
Stellplatzart	***Außenstellplatz***
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***08.06.2036***
Energiekennwert	***119.15 kWh/(m²*a)***
Energieträger	***Gas***
Energieeffizienzklasse	***D***
Ausstelldatum	***08.06.2026***
Geltende EnEV	***2014***
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 Bahnhofstraße, 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

Dieses Mehrfamilienhaus stellt eine äußerst attraktive Investitionsmöglichkeit dar.
Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 342,62 m² auf einem 551 m² großen Grundstück befindet sich die Immobilie in erstklassiger Lage von Paderborn.
Das Objekt umfasst sechs Wohneinheiten, die aktuell vollständig vermietet sind und somit eine sofortige, stabile Rendite bieten. Die durchdachte Wohnungsaufteilung sorgt für eine effiziente Nutzung der Flächen und eine nachhaltige Vermietbarkeit.
Die herausragende Lage in der Bahnhofstraße, unweit der Innenstadt und in direkter Nähe zum Hauptbahnhof, garantiert eine exzellente Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, gastronomische Angebote, medizinische Versorgung sowie optimale Anbindungen an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Die Lage ist besonders attraktiv für Berufspendler, Studierende und citynahe Mieter.
Ein zusätzlicher Mehrwert sind die vorhandenen Außenstellplätze, die in dieser zentralen Lage einen erheblichen Komfort- und Standortvorteil darstellen. Die solide Bausubstanz sowie der gepflegte Gesamtzustand der Immobilie unterstreichen die nachhaltige Bauweise und bieten eine gute Grundlage für eine langfristige Wertstabilität.
Dieses Mehrfamilienhaus vereint Lagequalität, Vermietungssicherheit und Renditepotenzial und stellt damit eine überzeugende Kapitalanlage in einer der gefragtesten Wohnlagen Paderborns dar.

Ausstattung

Das Haus verfügt über eine solide und funktionale Ausstattung mit einer durchdachten Raumaufteilung.

6 Wohneinheiten mit folgender Aufteilung:
EG L: 60,79 m2
EG R: 60,79 m2
OG L: 60,79 m2
OG R: 60,79 m2
DG L: 49,73 m2
DG R: 49,73 m2

Siehe alle Kennzahlen und das Genaue Entwicklungspotenzial mit Mietaufstellung zu dieser Immobilie im Anhang: "Kalkulation Value-Add 10J" unter den Dokumenten.

Einfach Anfrage stellen und innerhalb von kürzester Zeit, liegen alle weiteren Unterlagen vor.

Sonstiges

Gesamteinnahmen IST:

Monatliche Kaltmiete: 2.450 €
Jährliche Kaltmiete: 29.400 €

Kennzahlen IST 2026:
- Ø Miete pro m²: ca. 6,74 €/m²
- Faktor: 23,8
- Bruttomietrendite: 4,20 %
- Voll vermietet ? keine Anlaufverluste
- Hohe Nachfrage durch Bahnhofsnähe & Innenstadtlage
- Außenstellplätze als zusätzlicher Standort- und Vermietungsvorteil

Weitere Infos:
Bodenrichtwert 570 EUR/m2
Bodenwert 314.070 EUR

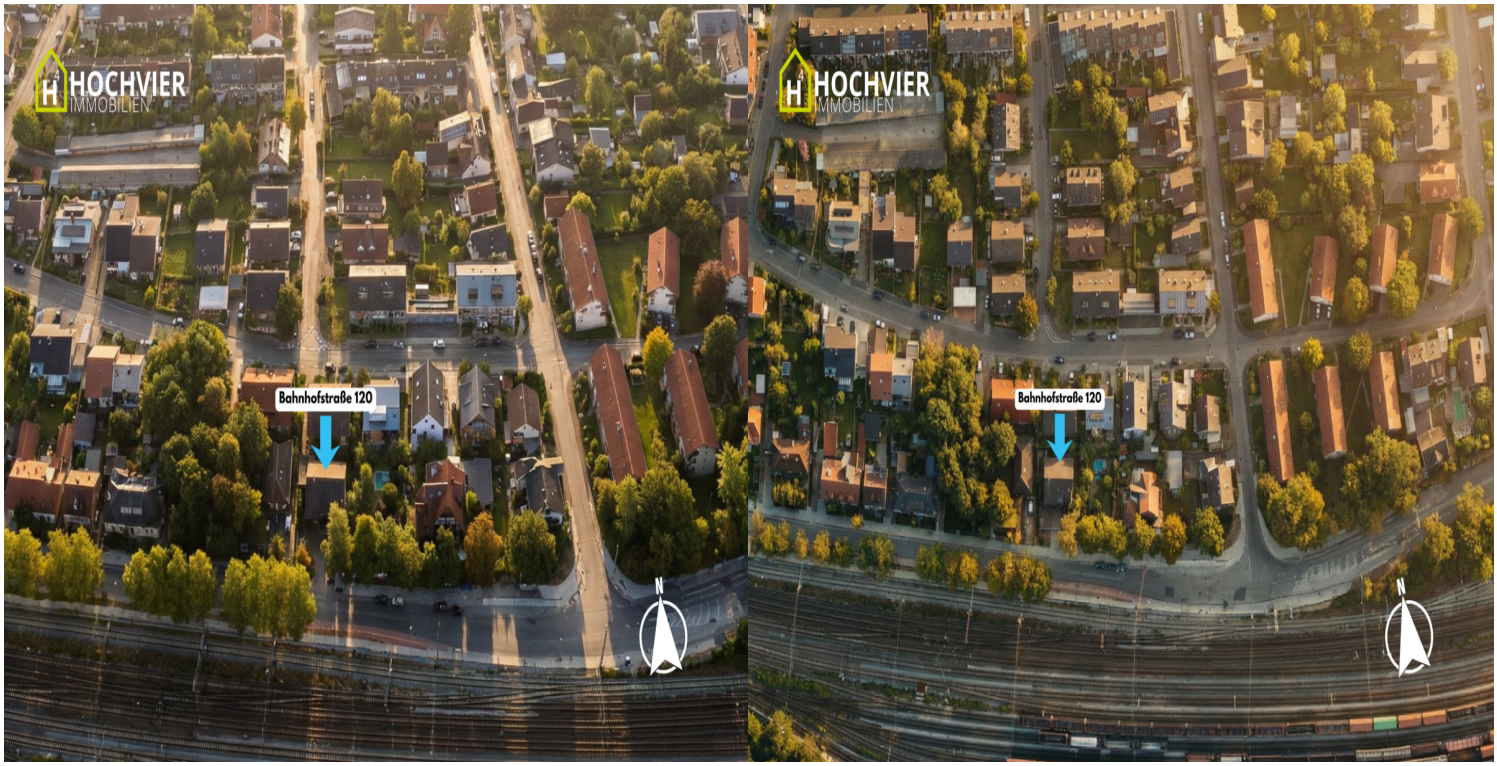
Investment-Argumente auf einen Blick:
Durch die Anpassung der Mieten an das ortsübliche Niveau kann die Jahresmiete signifikant gesteigert werden. Dies führt zu einer deutlichen Reduzierung des Kaufpreisfaktors und einer nachhaltigen Wertsteigerung des Objekts.

Zudem:
- Gute Risikostreuung durch sechs Einheiten
- Gute Wiedervermietbarkeit (Pendler, Studierende, Innenstadtbewohner)
- Potenzial für mittelfristige Mietanpassungen bei Neuvermietung.

Kurz-Einordnung für Investor & Bank:
- Kaufpreis: 700.000 € - 2.040 €/qm
- Gesamtinvest inkl. Nebenkosten: ca. 784.490 €
- Ist-Miete: 2.450 € / Monat
- Soll-Miete: ca. 3.084 € / Monat (bei 9€ / m2)
- Upside: +634 € / Monat
- Sehr geringe Leerstandsrisiken durch Bahnhofsnähe & Innenstadtlage

Upside-Potenzial über:
- Mietanpassungen
- Optimierung bei Neuvermietung

Siehe alle Kennzahlen und das Genaue Entwicklungspotenzial mit Mietaufstellung zu dieser Immobilie im Anhang: "Kalkulation Value-Add 10J" unter den Dokumenten.


HOCHVIER
IMMOBILIEN
Bahnhofstraße 120
N
HOCHVIER
IMMOBILIEN
Bahnhofstraße 120
N

HOCHVIER IMMOBILIEN EG



HOCHVIER IMMOBILIEN OG




HOCHVIER
IMMOBILIEN
DG

