



Objektnummer DM-68948

Top-Lage in Elsen: Zweifamilienhaus mit attraktivem Mietniveau und Ausbaupotential!

Eckdaten

Kaufpreis	440.000,00 €
Jahresnettomiete	23.040,00 €
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	192,0 m²
Grundstücksfläche	612,0 m²
Anzahl Zimmer	8,0
Anzahl Stellplätze	3,0
Anzahl Balkone	1,0
Vermietbare Fläche	192,0
Anzahl der Wohneinheiten	2,0
Baujahr	1973
Kamin	
Befuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Gartennutzung	
Unterkellert	Keller
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	02.01.2025
Energiebedarf	147,5
Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	E
Ausstelldatum	03.01.2025
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

? Die Letterhausstraße 16 befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße im Herzen von Elsen, einem beliebten Stadtteil im Westen Paderborns. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie großzügigen Gärten. Dennoch sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zum Ortskern mit seinen Geschäften, Cafés und dem Wochenmarkt sorgt für eine hohe Lebensqualität. Gleichzeitig laden nahegelegene Grünflächen und Felder zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.

? Elsen ist mit über 16.000 Einwohnern einer der größten und familienfreundlichsten Stadtteile Paderborns. Der Stadtteil bietet eine gelungene Mischung aus städtischer Infrastruktur und dörflichem Charme. Neben mehreren Kindergärten, zwei Grundschulen und einer Gesamtschule verfügt Elsen über vielfältige Freizeitangebote wie Sportvereine, ein Hallenbad und zahlreiche Rad- und Wanderwege. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die Paderborner Innenstadt ist nur etwa 4,5 km entfernt und sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell erreichbar. Zudem besteht eine gute Anbindung an die Autobahn A33 sowie die Bundesstraßen B1 und B64 .

Objektbeschreibung

Wir freuen uns Ihnen dieses Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage in Elsen vorstellen zu dürfen. Es wurde 1973 auf einem 612m² großen Grundstück erbaut und bietet eine Wohnfläche von ca. 192 m². Diese teilt sich auf in zwei Wohneinheiten im Erd- und Obergeschoss. Beide Einheiten inkl. zwei Garagen, ebenfalls auf dem Grundstück, sind vermietet. Im Keller stehen Ihnen großzügige Abstell- und Hobbyräume zur Verfügung. Das Dachgeschoss kann bei entsprechender Genehmigung ausgebaut und zu zwei weiteren Wohneinheiten mit insgesamt 70 m² Wohnfläche umgewandelt werden. Das heißt für Sie - langfristiges Entwicklungspotential. Genauere Informationen zum Ausbau erhalten Sie bei einem persönlichen Gespräch. Aber auch ohne Ausbau profitieren Sie bereits mit dem IST-Zustand von einer Bruttorendite von 5,24%.

? Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden durchgeführt:

Separate Gasthermen für EG & OG (ca. 2002)

Fenster und Außentür nach und nach erneuert (2006-2014)

Neue Bäder (EG 2006, OG 2004)

Kalziumsilikat-Dämmung innen (EG & OG)

Edelstahlkamin (2009), Hark-Kaminöfen in EG & OG

Elektrik EG komplett erneuert (2024), Sicherungskasten OG erneuert (2016)

Neue Jalousien & gedämmte Rolladenkästen im EG (2024)

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde von den Mietern kürzlich renoviert (glatt gespachtelte Wände und Decken) und präsentiert sich einem gutem Zustand.

Dieses Haus eignet sich hervorragend für Kapitalanleger, die ein langfristig stabiles Investment suchen – mit sicheren Mieteinnahmen und zusätzlichem Potenzial für spätere Nutzungskonzepte. Zögern Sie nicht und melden Sie sich für einen Besichtigungstermin und ein persönliches Gespräch.

Ausstattung

? Zahlen, Daten, Fakten

Bodenrichtwert: 460€/m²

Grundstückswert: 281.520 €

Kaufpreis: 440.000 €

Wohnfläche: ca. 192 m²

Kaufpreis/m²: 2.291 €/m²

Jahresnettomieteinnahmen: 23.040 €

Faktor: 19,1

Bruttorendite: 5,24%







Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net





Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

