

Großzügige Maisonette-Wohnung in zentraler Lage

ab 830 EUR / Mtl.
bei Förderung durch die NRW.Bank



W05-19a
33100 Paderborn
Deutschland

Daten im Überblick

Einheitennummer	W05-19a
Kategorie	Kauf – Wohnung
Baujahr ca.	1996
Objektzustand	teilweise renoviert
Qualität der Ausstattung	Einfach
Vermietet	Ja
Preis	255.000 €
Käuferprovision	2,38 % (inkl. 19% MwSt.)
Etagenzahl	2
Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Wohnfläche ca.	97,94 m ²
Grundstücksfläche ca.	7.806 m ²
Gäste-WC	Ja
Personenaufzug	Ja
Balkon / Terrasse	Ja
Abstellraum	Ja
Energieausweis	liegt vor

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum	19.01.2023
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Energieausweis: gültig bis	18.01.2033
Endenergiebedarf	84,7 kWh/(m ² *a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja
Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Gas
CO ₂ -Emissionen	25.1
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr Anlagentechnik	2021

Provisionshinweis

Die Provision ist verdient und fällig mit der Beurkundung des Kaufvertrages.

Beschreibung

Mit Freude präsentieren wir Ihnen diese charmante Maisonette-Wohnung im begehrten Townhouse-Charakter. Sie befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses in zentrumsnaher Lage. Der Zugang zur Wohnung erfolgt mühelos über den Aufzug und zahlreiche Stellplätze vor dem Haus ersparen Ihnen die lästige Parkplatzsuche.

Die erste Ebene dieser Wohnung bietet einen geräumigen Wohn- und Essbereich und eine Küche mit viel Potenzial für individuelle Einrichtungsideen. Eine große Fensterfront erfüllt den Wohnraum mit

Tageslicht. Auch ein Gäste-WC steht Ihnen im Eingangsbereich zur Verfügung. Damit Sie die gegebene Wohnfläche in Ihrer Wohnung optimal nutzen können, bietet Ihnen ein Abstellraum ausreichend Platz für die Aufbewahrung alltäglicher Gegenstände. Auf dem Balkon mit Nord-Westausrichtung können Sie neben dem Ausblick ins Grüne auch stimmungsvolle Sonnenuntergänge genießen. Die zweite Ebene verfügt über ein Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Zwei weitere Zimmer können ideal als Kinderzimmer oder auch als Büro genutzt werden. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne, einer Dusche und einem Fenster. Damit sind sämtliche Ansprüche erfüllt.

Insgesamt erstrecken sich die Räumlichkeiten über ca. 98 m² und bieten ideale Wohnverhältnisse für Familien, die Wert auf ein bezahlbares und angenehmes Wohnen legen und dennoch die Vorzüge einer äußerst zentralen Lage nicht missen möchten.

Ein großer Vorteil dieser Immobilie ist außerdem die Heizungsanlage. Beheizt wird das Gebäude durch das Fernwärme-System der "Energieservice Westfalen Weser GmbH (ESW)". Die Abrechnung des Wärmebezugs erfolgt grundsätzlich unmittelbar durch die EWS mit den Mietern/Nutzern. Dafür wurde 2021 eine neue Gas-Zentralheizung verbaut. Die Wartung der Heizung, die Instandsetzung sowie die teilweise oder vollständige Erneuerung bzw. den Ersatz nach Ablauf der Nutzungsdauer übernimmt die ESW. Grundlage der Abrechnung ist ein zwischen den Nutzern und der ESW abgeschlossener Wärmenutzungsvertrag.

Verpassen Sie nicht diese Gelegenheit – kontaktieren Sie uns für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Ausstattung

ZAHLEN - DATEN - FAKTEN

Grundstücksgröße gesamt: 7.806 m²

Bodenrichtwert: 320 €/m² (Stand 10/2023)

Miteigentumsanteile:

Wohnfläche: ca. 98 m²

Zimmer: 4

Kaufpreis: 255.000,00 €

Kaufpreis/m²: ca. 2.600 €

Umlegbare Kosten: ca. 149 € mtl.

Grundsteuer B: ca. 286 €/p.a.

Mietsituation: vermietet

Lage

Das Wohngebiet Kaukenberg entwickelte sich in den 70er-Jahren östlich der Paderborner Innenstadt. Die Einwohnerzahl mit durchschnittlich nur 150 Haushalten bis 1992/93 blieb konstant niedrig. Durch den Bau von zahlreichen Mehrfamilienhäusern ab dem Jahr 1993 gab es dann eine große Veränderung in der Entwicklung. Die Einwohnerzahl stieg auf ca. 500 Haushalte pro Jahr. Heute sind es mittlerweile 4.188 Einwohner. (Quelle: total-lokal.de) Die Ansprüche an ein gutes Wohnumfeld sind von Mensch zu Mensch, je nach privater und beruflicher Situation, sehr unterschiedlich. Um allen Bedürfnissen gerecht zu werden, spielen eine gute Verkehrsanbindung, ein gut ausgebaute Infrastruktur, Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten eine große Rolle. Der Stadtteil Kaukenberg erfüllt diese Anforderungen durch ein gut ausgestattetes Einkaufszentrum, welches sich direkt neben der angebotenen Wohnanlage befindet. Kindergärten, die Universität und Schulen sind in unmittelbarer Nähe angesiedelt. Diverse Freizeitangebote können in der Paderborner Innenstadt genutzt werden. Diese ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto und auch mit dem Bus oder Fahrrad erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe. Weiterhin hat das Gebiet Kaukenberg durch seine ausgezeichnete Autobahn- und Bundesstraßenanbindung eine hervorragende Infrastruktur.

Sonstiges

Die Verwirklichung Ihres Traums vom eigenen Zuhause ist jetzt greifbarer denn je! Insbesondere junge Familien sollten diese herausragende Chance nicht verpassen.

Dank der Fördermittel der NRW.Bank könnte Ihr Traum von einer eigenen Wohnung schon bald Wirklichkeit werden. Stellen Sie sich vor, bei dieser Wohnung könnte Ihre monatliche Rate von etwa 1.550 EUR auf beeindruckende 830 EUR reduziert werden. Besuchen Sie unsere Website für eine beispielhafte Kalkulation, die Ihnen verdeutlicht, wie sich dieses Angebot konkret auf eine Wohnung als Investition auswirken kann: https://hoch4-immobilien.de/nrw_bank_eigentumsfoerderung/

Zusätzlich steht Ihnen unser Team bereit, um Ihnen umfassende Informationen zu unseren verlockenden Immobilienangeboten zu präsentieren – eine Chance, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Bitte beachten Sie, dass die Zeit für die Beantragung der Fördermittel im Jahr 2023 begrenzt ist, und markieren Sie den 30. November als wichtigen Stichtag in Ihrem Kalender. Nutzen Sie diese außergewöhnliche Gelegenheit, um den ersten Schritt in Richtung Ihres eigenen behaglichen Zuhauses zu machen.

Zögern Sie nicht länger – kontaktieren Sie uns jetzt, um mehr über unsere handverlesenen Immobilienangebote zu erfahren. Starten Sie heute noch Ihren Weg zu einem neuen Zuhause auf solider finanzieller Basis.



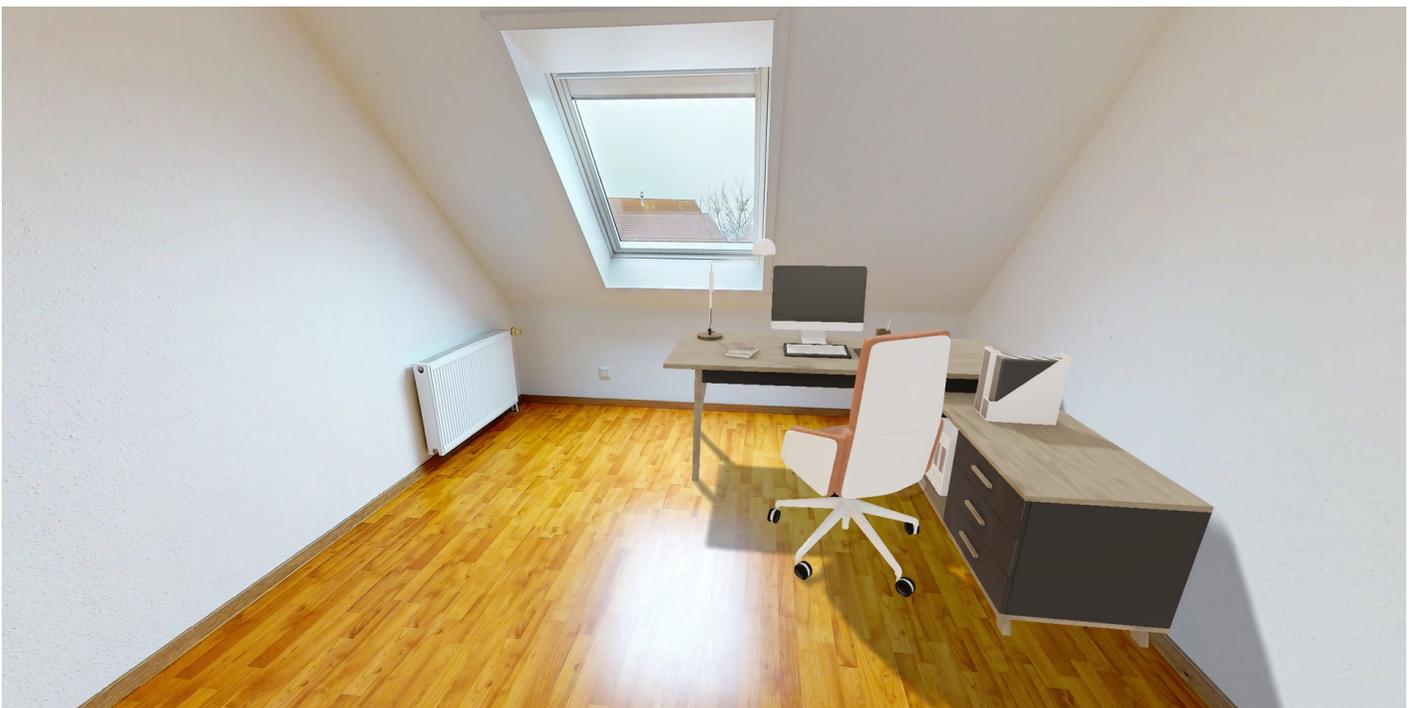
Wohnen Essen



Wohnen Essen



Loggia



Büro / Kinderzimmer OG



Kinderzimmer OG



Schlafzimmer OG



Bad OG



Bad OG



Wohnen Essen - leer



Wohnen Essen - leer



Renovierungsbeispiel Kinderzimmer



Renovierungsbeispiel Wohnzimmer

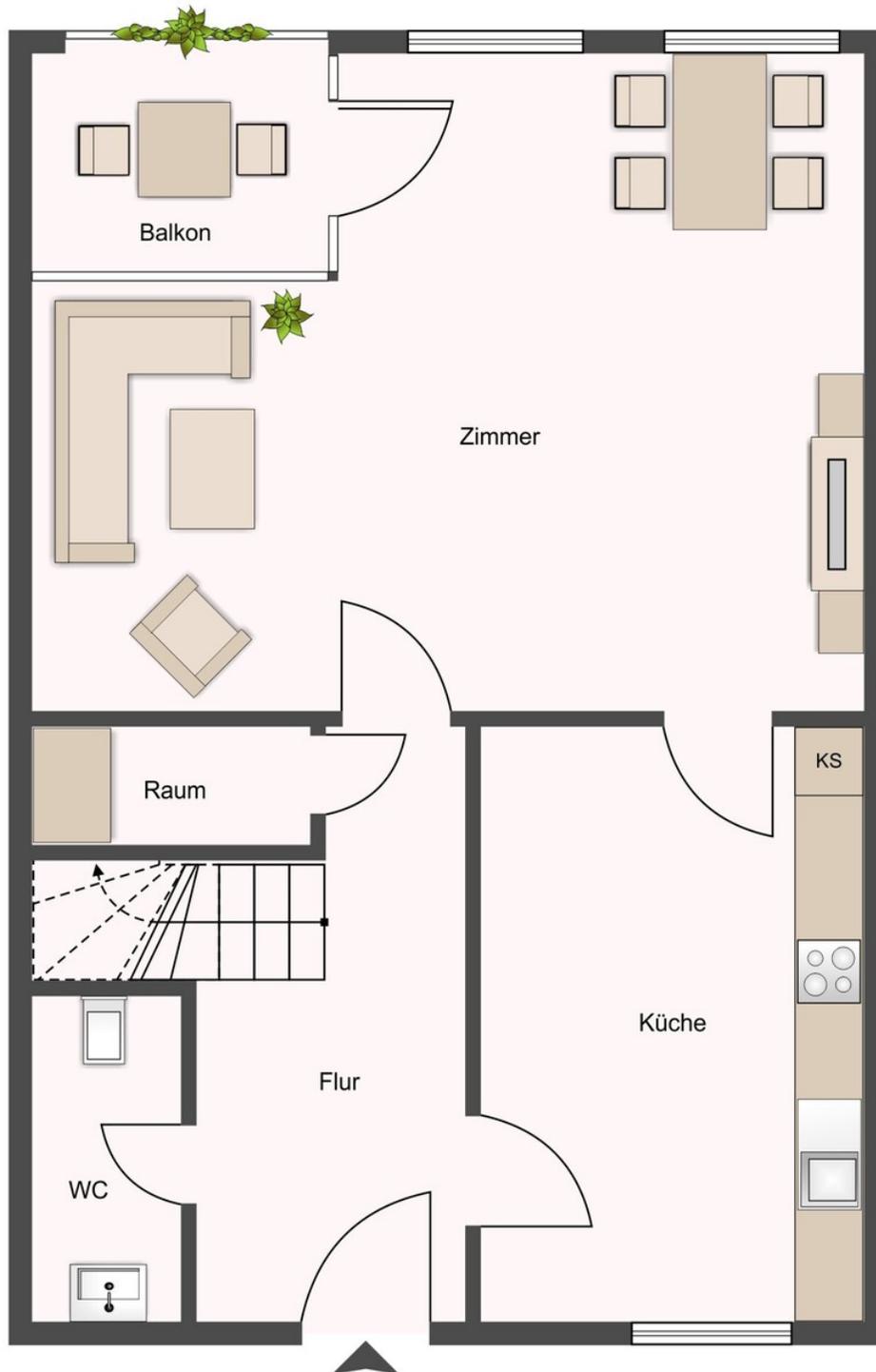


Renovierungsbeispiel Schlafzimmer

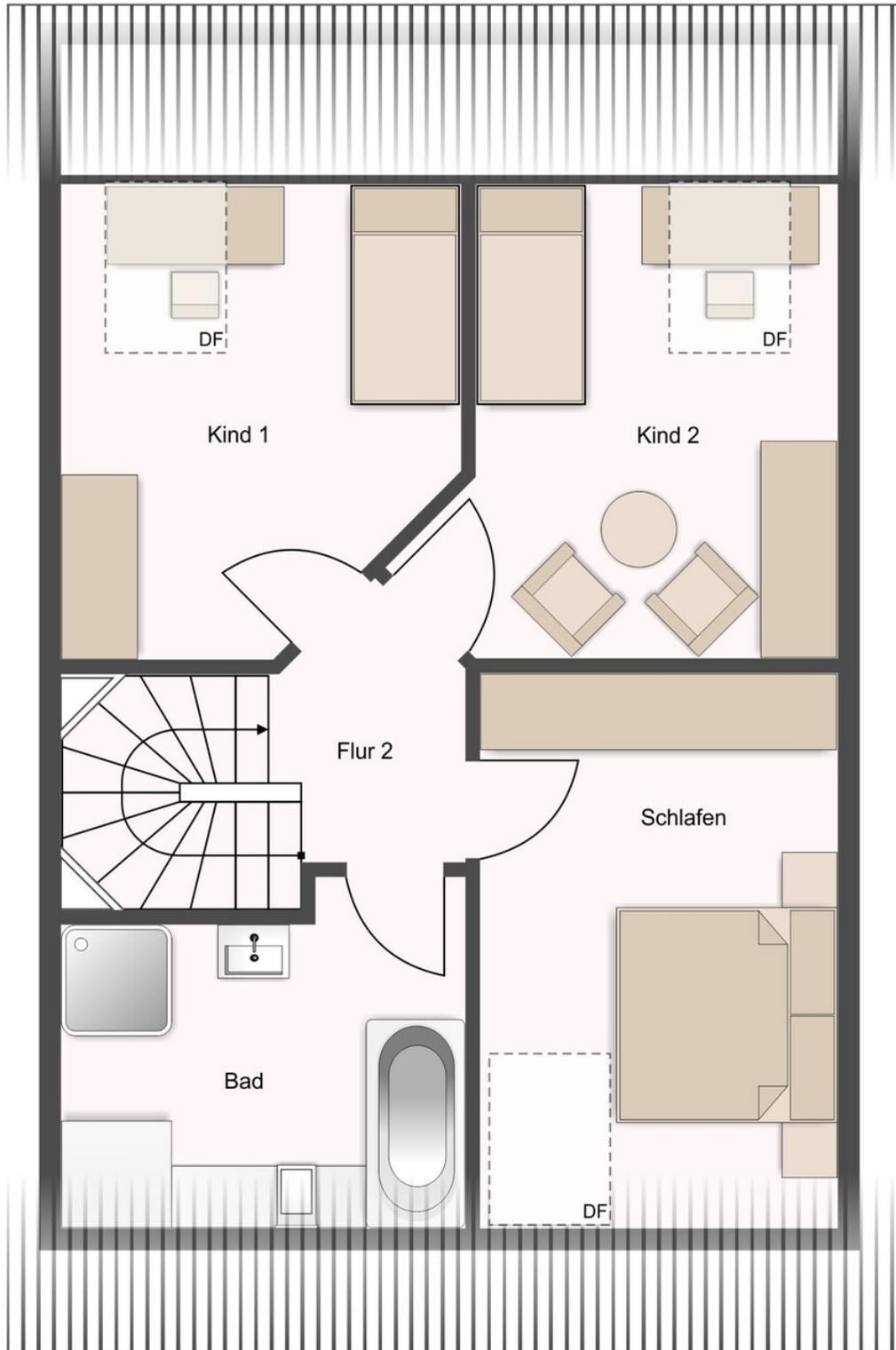


IMG_9133

Grundriss 1.Ebene



Grundriss 2.Ebene



Ihr Ansprechpartner

Angelo Caricato

Hoch4-Immobilien, eine Marke der 4-immobilienmakler UG (haftungsbeschränkt)

Alois-Lödige-Straße 9

33100 Paderborn

Telefon: 05251 5449533

Homepage: www.hoch4-immobilien.de

E-Mail: kontakt@hoch4-immobilien.de

Hoch4-Immobilien, eine Marke der 4-immobilienmakler UG (haftungsbeschränkt)