

Exposé

Mehrfamilienhaus in Paderborn -Zentrum -Riemeke 3-Familienhaus in Paderborn Zentrum - Riemeke



Objekt-Nr. OM-220955

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **725.000 €**

Ansprechpartner:
Privatman
Mobil: 0172 2102827

33102 Paderborn -Zentrum -Riemeke
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1937	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	227,00 m ²	Gesamtfläche	292,00 m ²
Etagen	2	Stellplätze	1
Wohnfläche	292,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Ist	27.468
Übernahme	sofort	Anzahl Einheiten	3
Modernisierung Jahr	2022		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dreifamilienhaus im Zentrum von Paderborn.

Mit Wohnfläche: 292 m² aufgeteilt in:

Erdgeschoss = 98 m²

1 Obergeschoss = 98 m²

2 Obergeschoss = 96 m²

Alle Wohnungen sind derzeit vermietet!

Ausstattung

Diese charmante Immobilie präsentiert sich nach umfassenden Renovierungen als wahres Juwel!

Es bietet nicht nur ästhetischen Reiz, sondern auch finanzielle Stabilität und diversifiziert Ihre Einnahmequellen. Die einfache Verwaltung, steuerliche Vorteile und der zu erwartende Wiederverkaufswert machen es zu einer stabilen und langfristig attraktiven Option.

In den letzten Jahren wurde das gesamte Haus von innen liebevoll revitalisiert, wobei besonderes Augenmerk auf die fachmännische Sanierung der Bäder gelegt wurde.

Im Jahr 2022 erhielt das Dach eine vollständige Erneuerung, während im zweiten Obergeschoss das Badezimmer modernisiert und die Bodenbeläge mit hochwertigem Laminat und professionellen Fliesenarbeiten erneuert wurden.

Die Heizungsanlage wurde im Sommer 2015 komplett durch eine moderne Gasbrennwerttherme-Zentralheizung mit neuen Zuleitungsrohren und einem neuen Kessel ersetzt, was sowohl Effizienz als auch den Komfort erhöht.

In den letzten 10 Jahren wurden umfassende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Treppenhaus wurde in nahezu allen Bereichen neugestaltet, und doppelverglaste Kunststofffenster nach neuestem Stand der Technik eingebaut.

In den Wohnungen sind ebenfalls doppelt verglaste Kunststofffenster verbaut.

Ebenso wurden die Fenster-Rollläden erneuert und die Klingelanlage mit einer Gegensprechanlage installiert.

Eine effektive Dämmung des Dachs in der zweiten Obergeschossdecke sorgt für eine optimale Energieeffizienz, während die elektrischen Leitungen im Zusammenhang mit der Erneuerung der Geschossdecken ausgetauscht wurden, um höchste Sicherheit zu gewährleisten.

Zusätzlich wurden die Zimmerdecken gedämmt und schallisoliert, um eine ruhige und behagliche Atmosphäre zu schaffen.

Teilweise sind Dielenböden verlegt, die dem Haus einen charmanten und traditionellen Charakter verleihen, während in den übrigen Bereichen über den Dielen hochwertiges Laminat verlegt wurde.

Das Objekt verfügt über einen Vollkeller und jedem Mieter ist ein Kellerraum zugeordnet.

Im Außenbereich wurde der Garten neu gestaltet mit umfangreichen Pflasterarbeiten und einem zusätzlichen Stellplatz um den Gesamteindruck dieser einladenden Immobilie zu vervollständigen.

Mit all diesen durchdachten Renovierungen ist dieses Haus bereit, seinen neuen Besitzern ein großes Maß an Komfort und Wohnqualität zu bieten.

Alle drei Wohneinheiten sind vermietet, wodurch Sie von stabilen Mieteinnahmen profitieren.

Investieren Sie klug und sichern Sie sich dieses 3-Familienhaus, solange es noch verfügbar ist.

Das Grundstück mit Garten und Stellplatz hat eine Größe von 227 m² (BRW 525 €/m²)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad

Sonstiges

Das Haus ist noch verfügbar, solange die Anzeige online ist! ;D

Lage

Paderborn Zentrum - Kernstadt - Riemekeviertel.

Alle Einrichtungen des täglichen Lebens sind bequem zu Fuß erreichbar und liegen nur wenige Minuten entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	153,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Eingang



Rückseite

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Bad



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Wohnungeingangstür



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



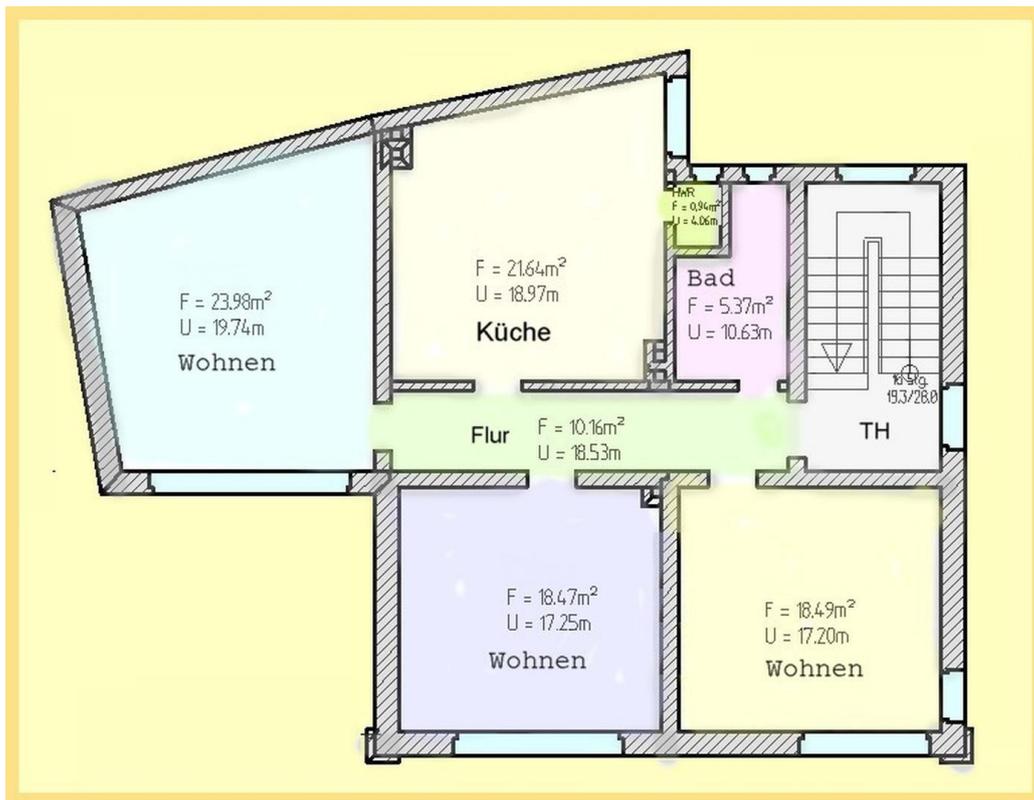
Küche (modernisiert)

Exposé - Galerie



Bad komplett neu

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis 2022

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 02.02.2032

Registriernummer:

NW-2022-00394

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1937		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	342,1 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	(Änderung / Erweiterung)	

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Unterschrift des Ausstellers

i.A. M. Jöcher

Ausstellungsdatum

03.02.2022

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

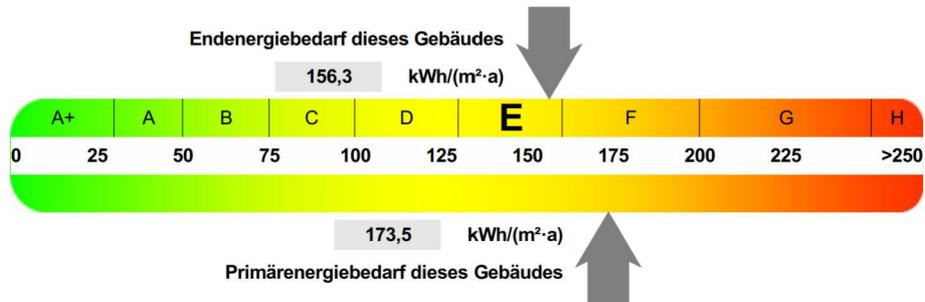
Registriernummer:

NW-2022-00394

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 38,2 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 173,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 86,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t¹

Ist-Wert 1,13 W/(m²·K) Anforderungswert 0,56 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

156,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

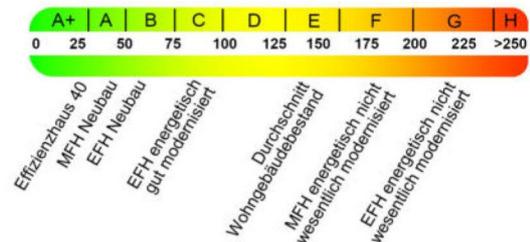
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus