

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Paderborn OT Schloß Neuhaus Schöne 3-Zi.-Wohnung in Paderborn Schloß Neuhaus, ruhige Lage, EG, li



Objekt-Nr. **OM-318670**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **840 € + NK**

Hubertusweg 3  
33104 Paderborn OT Schloß Neuhaus  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1983	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	63,56 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Stellplätze	6
Nebenkosten	110 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir vermieten von privat eine helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und sonnigem kleinen Garten im Erdgeschoß unseres gepflegten Mehrfamilienhauses.

Das Haus liegt an einer ruhigen Seitenstraße in Paderborn-Schloß Neuhaus. Die Wohnung verfügt über eine offene Küche zum Wohn-Ess-Zimmer. Dazu gibt es zwei weitere Räume zur Nutzung als Schlafzimmer oder Büro oder ?! Das große Bad hat eine separate Wanne und Dusche.

Grundfläche der Wohnung 63,56 qm. Energieausweis Klasse A vom 27.7.2022.

Das tageslichtgefüllte Wohnzimmer, mit Retro-Strukturputz-Wand an einer Seite, hat große Fenster mit Blick auf die Terrasse und den ca. 5 x 4 m großen (kleinen) Garten.

Unser hier angebotenes schönes Domizil ist ideal für eine kleine Familie oder junges Paar oder auch um alleine sein eigenes Reich zu haben.

Die Wohnung wurde gerade umfangreich renoviert. Der Laminatboden aus geräuscharmen Vinyl ist in allen Räumen neu. Für die neuen Mieter ist es somit fast wie ein Wohnungs-Erstbezug.

Zum Miet-Angebot gehört im Keller ein eigener Abstellraum sowie ein von allen Mietern gemeinsam genutzter Wasch- u. Trockenraum und zusätzlich ein Fahrradkeller.

Die Wohnung ist frei und bezugsfertig.

Wir vermieten gerne langfristig, erwarten ruhige u. ordentliche Mieter in Fest-Anstellung.

Vermietung nur an Nichtraucher. Tierhaltung ist nicht erwünscht.

Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Die Nebenkosten beinhalten anteilig die Grundsteuer, Straßenreinigung, Abwasser- u. Abfallgebühren, Gebäudeversicherung, Kosten für den Schornsteinfeger, Allgemeinstrom sowie Hausmeister-Personalkosten.

Zur 840 € Netto-Kaltmiete und den Nebenkosten, etwa 110 €, kommen weiter hinzu: Ihr Verbrauch für Strom vll. 90 € ?, Ihre Heizung- u. Warmwasser-Nutzung vll. 140 € ?, TV, Tel., Internet vll. 50 € ?, GEZ-Gebühr 18,36 €, Ihre Hausratversicherung vll. 3 € ?

Ihre Verbrauchskosten rechnen die Anbieter mit Ihnen direkt ab.

Vorgenannte Preis-Notierungen unverbindlich, da vom Vormieter genannt und für uns nicht nachprüfbar.

Laut dessen Angaben kostete hier das Wohnen im Monat etwa 1250 €.

Der Telekommunikations-Anbieter im Haus ist Vodafone. Mit der Telekom gibt es technische Probleme. Verträge müssen daher mit Vodafone abgeschlossen werden.

Wir erheben eine Miet-Kautions in Höhe von drei Netto-Kaltmieten.

50 € Bankgebühren zur Kautions-Konto-Eröffnung trägt der Mieter und sind mit der Kautions zur 1. Mietzahlung im voraus fällig.

Zur Miet-Vertrags-Unterzeichnung erwarten wir von Ihnen:

- aktuelle Schufa-Selbst-Auskunft
- Gehaltsabrechnungen der letzten 3 Monate
- Personalausweis mit Kopie davon, für unsere Akten

Unser Haus wurde 1983 erbaut, hat 10 Wohnungen und ist fast 35 Jahre im Besitz unserer Familie.

Alle Bewohner sind Nichtraucher. Im Haus gibt es keine Tiere.

Wir pflegen einen guten, oft freundschaftlichen Kontakt zu unseren Mietern und stehen immer hilfsbereit zur Verfügung.

Unsere Hausmeisterin lebt im Haus und ist die direkte Ansprechpartnerin für Fragen und Anliegen rund ums Wohnen im Hubertusweg 3. Hier kann man sehr gut leben und fühlt sich auch wohl dabei.

Wir als Vermieter-Familie und die Hausmeisterin wünschen uns Harmonie unter den Hausbewohnern und im gegenseitigen Miteinander.

Dieser besondere Hausfrieden soll auch so bleiben und sich mit den neuen Mietern fortführen.

Sie interessieren sich für die Wohnung ?

Dann bewerben Sie sich.

Bitte geben Sie uns eine kurze Beschreibung zu Ihrer Person, möglichen Mitmietern, Ihrem Alter, nennen Ihren Arbeitgeber . . . schreiben uns Ihre Wünsche und Hoffnungen.

Bewerbungen ohne persönliche Beschreibung können wir leider nicht berücksichtigen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad

## Lage

Die Wohnung liegt verkehrsgünstig für ÖPNV + PKW an einer ruhigen Seitenstraße, 250 Meter vom Ortszentrum Paderborn-Schloß Neuhaus.

Der idyllische Schloß-Park ist fußläufig erreichbar (7 Min.).

In 10 bis 15 Min. ist man auf dem Land oder am Wasser.

Ein Wald ist in 7 Min. erreichbar.

Der Lippesee ist als 30 Min.-Spaziergang ein lohnendes Ziel. Man kann aber auch einfach den Bus dahin nehmen.

Verschiedene Ärzte sind zu Fuß in 5 bis 10 Min. erreichbar,

ein größerer Busparkplatz in 7 Min. und die Busanbindung nach Paderborn in 2 Min.

Zu Netto braucht man 3 Min., zu REWE und ALDI ca. 7 Min.,

der Bahnhof ist 10 Min. entfernt.

Kirchen haben wir fußläufig im Umkreis von 4 bis 7 Min.

Schulen erreicht man in 7 bis 12 Min.

Es gibt drei Kindergärten, einer davon ist in der Nähe vom Wald.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	47,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Parkmöglichkeiten vor dem Haus

# Exposé - Galerie



Rückwärtige Hausansicht



tageslichtgefülltes Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küche



Wohnzimmer 22,62 qm ohne Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 4,76 m x 4,90 m



Blick von Küche (4,52 qm)

# Exposé - Galerie



Küche 4,52 qm



direkter Zugang zum Garten

# Exposé - Galerie



links Retro-Strukturputz-Wand



Schlafz. Eltern 3,76 x 3,51 m

# Exposé - Galerie



Schlafz. Eltern 12,80 qm



Schlafz. Eltern 3,76 x 3,51 m

# Exposé - Galerie



Schlafz. Eltern 12,80 qm



Schlafz. Kind 2,23 x 3,51 m

# Exposé - Galerie



Schlafz. Kind 7,59 qm



Schlafz. Kind 2,23 x 3,51 m

# Exposé - Galerie



Schlafz. Kind 7,59 qm



Bad mit Wanne und Dusche

# Exposé - Galerie



Bad 5,11 qm



Eintritt in die Wohnung

# Exposé - Galerie



vom Wohnzimmer zu den Schlafz.



Flur 7,63 qm



Terrasse und Garten

# Exposé - Galerie



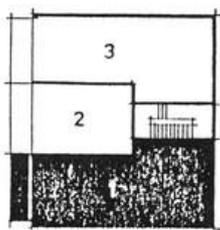
Garten 5 x 4 m = 20 qm



Terrasse 3,29 qm

# Exposé - Grundrisse

## MEHRFAMILIENWOHNHAUS P'BORN - SCHL. NEUHAUS HUBERTUSWEG 3

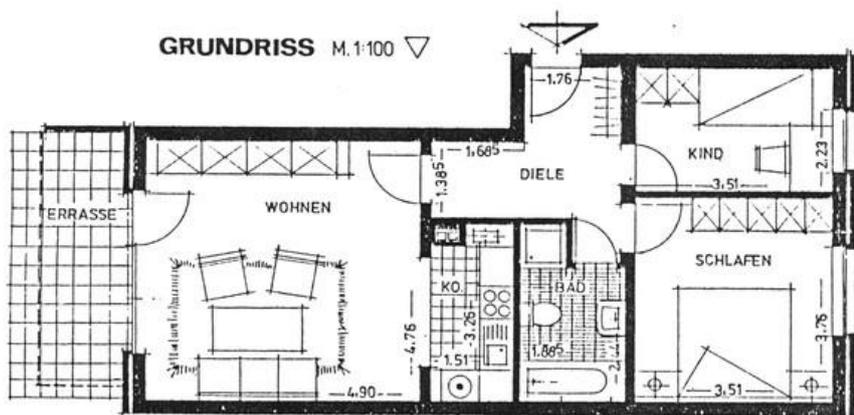


ÜBERSICHT  $\triangle$

WOHNUNG NR.  
ERDGESCHOSS

**1**

GRUNDRISS M.1:100  $\nabla$



### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

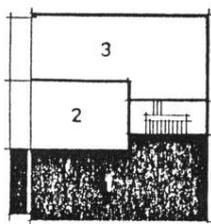
WOHNEN:	$4,76 \times 4,90$	$\times 0,97 = 22,62 \text{ m}^2$
KOCHEN:	$(3,26 \times 1,51 - 0,40 \times 0,65)$	$\times 0,97 = 4,52 \text{ m}^2$
BAD:	$(2,44 \times 1,885 + 0,82 \times 0,82)$	$\times 0,97 = 5,11 \text{ m}^2$
SCHLAFEN:	$3,76 \times 3,51$	$\times 0,97 = 12,80 \text{ m}^2$
KIND:	$2,23 \times 3,51$	$\times 0,97 = 7,59 \text{ m}^2$
DIELE:	$(1,685 \times 1,385 + 1,76 \times 2,73 + 0,885 \times 0,82)$	$\times 0,97 = 7,63 \text{ m}^2$
TERRASSE:	$4,70 \times 1,40$	$\times 0,50 = 3,29 \text{ m}^2$

**63,56 m<sup>2</sup>**

63,56 qm plus Garten 20 qm

# Exposé - Grundrisse

## MHRFAMILIENWOHNHAUS P'BORN - SCHL. NEUHAUS HUBERTUSWEG 3

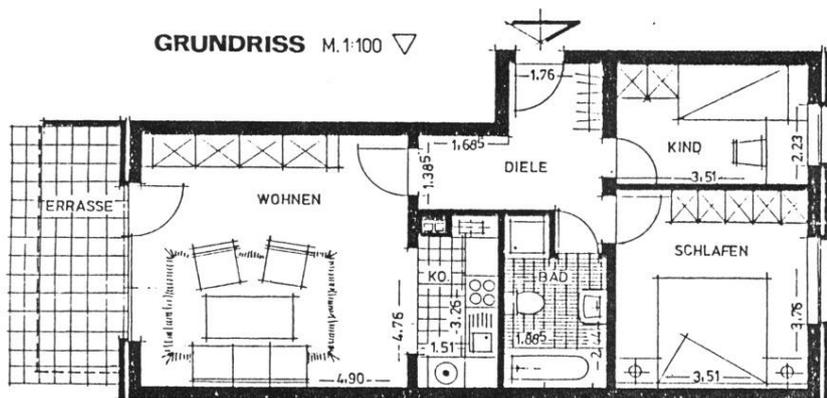


ÜBERSICHT  $\triangle$

WOHNUNG NR.  
ERDGESCHOSS

**1**

GRUNDRISS M.1:100  $\nabla$



### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

WOHNEN:	$4,76 \times 4,90$	$\times 0,97 = 22,62 \text{ m}^2$
KOCHEN:	$(3,26 \times 1,51 - 0,40 \times 0,65)$	$\times 0,97 = 4,52 \text{ m}^2$
BAD:	$(2,44 \times 1,885 + 0,82 \times 0,82)$	$\times 0,97 = 5,11 \text{ m}^2$
SCHLAFEN:	$3,76 \times 3,51$	$\times 0,97 = 12,80 \text{ m}^2$
KIND:	$2,23 \times 3,51$	$\times 0,97 = 7,59 \text{ m}^2$
DIELE:	$(1,685 \times 1,385 + 1,76 \times 2,73 + 0,885 \times 0,82)$	$\times 0,97 = 7,63 \text{ m}^2$
TERRASSE:	$4,70 \times 1,40$	$\times 0,50 = 3,29 \text{ m}^2$

**63,56 m<sup>2</sup>**