



MANZKE SCHLÜTER PARTNERS
Immobilien

Vermittlung · Verwaltung · Bewertung



KLEINES JUWEL

NAHE DER INNENSTADT

KAUFPREIS: 229.500 €

Willkommen in Ihrem potenziellen neuen Zuhause!

Diese hervorragende Immobilie befindet sich in einem exzellenten Neubau, strategisch günstig nahe dem inneren Ring von Paderborn gelegen. Neun freundliche Parteien bilden hier eine ruhige und harmonische Gemeinschaft. Nach einer umfassenden Kernsanierung erstrahlt das Gebäude in neuem Glanz, wobei besonderer Wert auf handwerkliche Qualität und nachhaltige Materialien gelegt wurde. Eine liebevolle Instandhaltung ist bei dieser Immobilie selbstverständlich.

Dank modernster Energietechnik, einschließlich einer energiesparenden Brennwerttechnik und einem effektiven Wärmedämmverbundsystem, profitieren Sie von niedrigen Nebenkosten. Diese Wohnung ist nicht nur eine solide Kapitalanlage, sondern auch ein zukunftsorientiertes Zuhause, das in jedes Portfolio passt. Ob als langfristig gedachte Vermietung, die Ihre Investitionen nachhaltig absichert, oder zur Eigennutzung, hier finden Sie Ruhe und Qualität in einem.

Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!

Objektart:	Eigentumswohnung
Nutzungsart:	Wohnen
Baujahr:	2017/18 kernsaniert
Wohnungen:	9
Anzahl der Zimmer:	3
Stockwerke:	EG
Wohnfläche:	77 m ²
Miete p.a.:	8424 €
Miteigentumsanteile:	148,94/1000
Hausgeld	Ca. 220 € p.M.
Kaufpreis:	229.500 €
Küche:	Im Kaufpreis
Courtage:	3,57 %

MSP Immo GmbH

Bielefelder Str. 127, 33104 Paderborn

Ansprechpartner: Ilka Manzke

Tel: 05254/937940

vermarktung@msp.immo

www.msp.immo

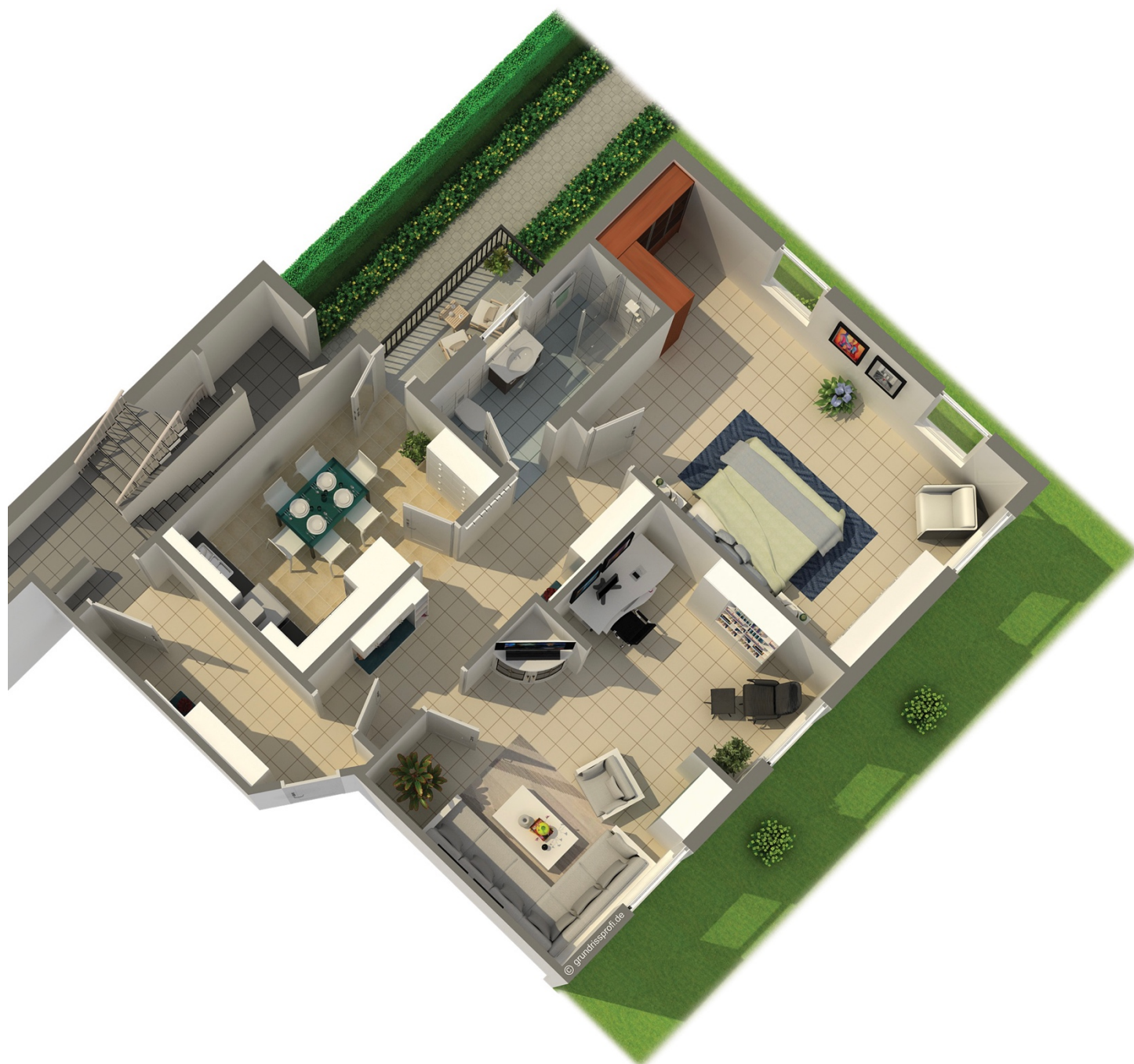


MANZKE SCHLÜTER PARTNERS

Immobilien

Vermittlung · Verwaltung · Bewertung

GRUNDRISS – IHRER NEUEN WOHNUNG



Ein durchdachter Grundriss, der Funktionalität mit hellem, einladendem Ambiente verbindet. Betreten Sie Ihr neues Zuhause und spüren Sie sofortige Behaglichkeit. Entdecken Sie in jedem Raum das Potenzial für Ihr individuelles Wohlfühl.

Perfekt für jede Lebenssituation!

Objektcode: 1212

Haftungsausschluss: Die bereitgestellten Informationen basieren auf Angaben des Auftraggebers. Für Unrichtigkeiten wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit gehaftet.



MANZKE SCHLÜTER PARTNERS
Immobilien
Vermittlung · Verwaltung · Bewertung

WOHNEN - ESSEN - ARBEITEN - SPIELEN

Bereit für Ihre Gestaltungsideen!

Die offene Raumaufteilung bietet eine gemütliche Basis für Ihr Zuhause.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem offenen, einladenden Wohnraum, der für eine große Couchgarnitur und weitere Einrichtungsmöglichkeiten in einer clever integrierten Nische Platz bietet. Ob für eine kuschelige Leseecke, einen produktiven Arbeitsbereich oder einen geselligen Spiel- und Essbereich – die Räumlichkeiten adaptieren sich nach Ihren Wünschen.

Der Fußboden verströmt Wärme und Komfort, ideal für die Umsetzung Ihrer individuellen Wohnkonzepte.

Sie möchten die Räume trennen? Kein Problem.

Die optimale Fensteranordnung ermöglicht eine leichte Umstrukturierung zu einer 3-Zimmerkonstellation.



Objektcode: 1212

Haftungsausschluss: Die bereitgestellten Informationen basieren auf Angaben des Auftraggebers. Für Unrichtigkeiten wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit gehaftet.



MANZKE SCHLÜTER PARTNERS

Immobilien

Vermittlung · Verwaltung · Bewertung

DIE KÜCHE

Ihr neuer Lieblingsort für gemeinsame Stunden mit Freunden und Familie.

Können Sie sich einen gemütlichen Abend mit köstlichem Essen und einem guten Wein vorstellen? Hier wird er Wirklichkeit.

Mit der Balkontür, die den Raum mit frischer Luft erfüllt, schaffen Sie die perfekte Atmosphäre für solche Momente.

Genießen Sie Ihren Morgenkaffee entspannt auf dem einladenden Balkon und lauschen Sie dem Gesang der erwachenden Natur.

Diese Küche ist der ideale Ort für Genuss und Geselligkeit.

Guten Appetit!

DAS BAD

Wohlfühlen schon am Morgen ist wichtig!

Ein guter Start in den Tag beginnt hier: In einem Badezimmer, das mit seiner Größe überzeugt und Freiraum für Ihre Morgenroutine bietet. Mit hellem Licht und ansprechenden Farbtönen sowie angenehmen Bodenfliesen empfängt es Sie täglich. Das großzügige Tageslichtfenster und die durchdachte Raumaufteilung vervollständigen das Wohlfühl-erlebnis.

Betreten Sie den Raum und fühlen Sie sich mit dem Gedanken "Oho! Angenehm..." willkommen.

Barfuß über die Fliesen zu gehen ist hier schon am Morgen sooooo.. schön.

Guten Morgen!

IHRE WASCHMASCHINE

findet ihren perfekten Platz im funktionalen Waschkeller.

Hier steht Ihre fleißige Kollegin schon auf einem rüchenschonenden Podest und freut sich auf Ihre Arbeit. Ein kleiner Trockenkeller wiederum freut sich auf Ihre Wäsche zum Trocknen und schont die Wohnung.

Perfekt!



Objektcode: 1212

Haftungsausschluss: Die bereitgestellten Informationen basieren auf Angaben des Auftraggebers. Für Unrichtigkeiten wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit gehaftet.



MANZKE SCHLÜTER PARTNERS

Immobilien

Vermittlung · Verwaltung · Bewertung

DAS SCHLAFZIMMER

Ist Ihr Rückzugsort, gesichert durch elektrische Jalousien, die Privatsphäre gewährleisten.

Es bietet genügend Platz für einen großen Schrank, Kommoden und ein gemütliches Doppelbett.

Die vielen Fenster erweitern den Raum visuell und der warme Boden beruhigt.

Eine Wand eignet sich perfekt für ein Heimkino – der Raum ist funktional, lässt aber auch ästhetischen Spielraum.

Entdecken Sie die gemütliche Ecke zum Entspannen!



DER FLUR

Sagt: Komm rein!

Der Flur begrüßt Sie und gibt den Stil der Wohnung vor.

Er bietet nicht nur Orientierung für Ihre Gäste, sondern auch praktischen Stauraum für Jacken, Schuhe und Taschen.

Der einheitliche Bodenbelag schafft einen fließenden Übergang zwischen den Räumen und erweitert optisch den Raum.



DER KELLER

Der praktische Ort für nicht alltägliche Dinge.

Der Keller bietet nützlichen Stauraum für alles, was nicht täglich gebraucht wird.

Ob Sportausrüstung, Haushaltsgeräte oder Ihr Fahrrad – hier findet alles seinen Platz und sorgt für Ordnung in Ihrem Zuhause.





MANZKE SCHLÜTER PARTNERS
Immobilien
Vermittlung · Verwaltung · Bewertung

UND SONST?



Der Keller überzeugt mit durchdachter Sanierung und qualitativer Ausführung. Eine wohlüberlegte Raumaufteilung bietet ausreichend Platz für persönliche Gegenstände, einen großzügigen Waschbereich und schafft ein positives Ambiente. Die Liebe zum Detail ist hier spürbar.

Technische Anlagen sind mit Sorgfalt installiert und übersichtlich beschriftet – ein Qualitätsmerkmal, das nicht alltäglich ist.

Zu jeder Wohnung gehört ein privates Kellerabteil. Im Waschraum steht eine Trockenmöglichkeit zur Verfügung, die dazu beiträgt, Ihre Wohnung in einem tadellosen Zustand zu erhalten.

Technisch ist das Objekt schon heute auf dem Stand vom Morgen, da grosse Teile des Hauses bis in die Jahre 2022 komplett neu gebaut, gedämmt und kernsaniert wurden – praktisch ein Neubau!



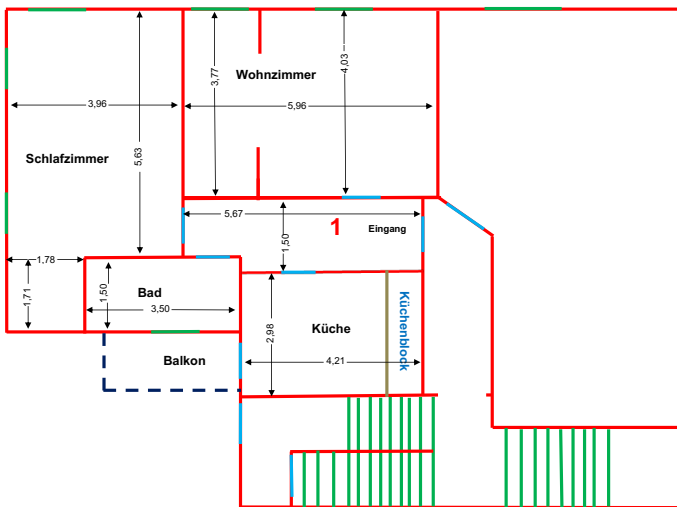
Objektcode: 1212

Haftungsausschluss: Die bereitgestellten Informationen basieren auf Angaben des Auftraggebers. Für Unrichtigkeiten wird nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit gehaftet.



GUT ZU WISSEN!

WHG 1 = 74,33 m² + Balkon 2,45 m²



Der Grundriss wurde zur vorherigen Gestaltung geändert und in die Jetztzeit geholt.

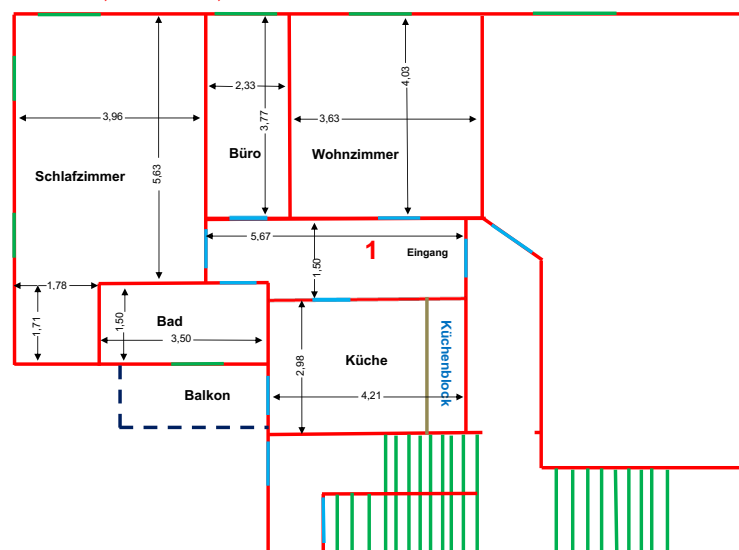
Sollten Sie aber einen weiteren Raum als Arbeits- oder Kinderzimmer benötigen, ist das schnell und leicht gemacht. Die Möglichkeit bietet sich hier idealerweise.

Hier sehen Sie die Varianten, falls Sie eine 3-Raum Wohnung bevorzugen.

Einfach eine Wand wieder zu... die Tür wieder rein und FERTIG!

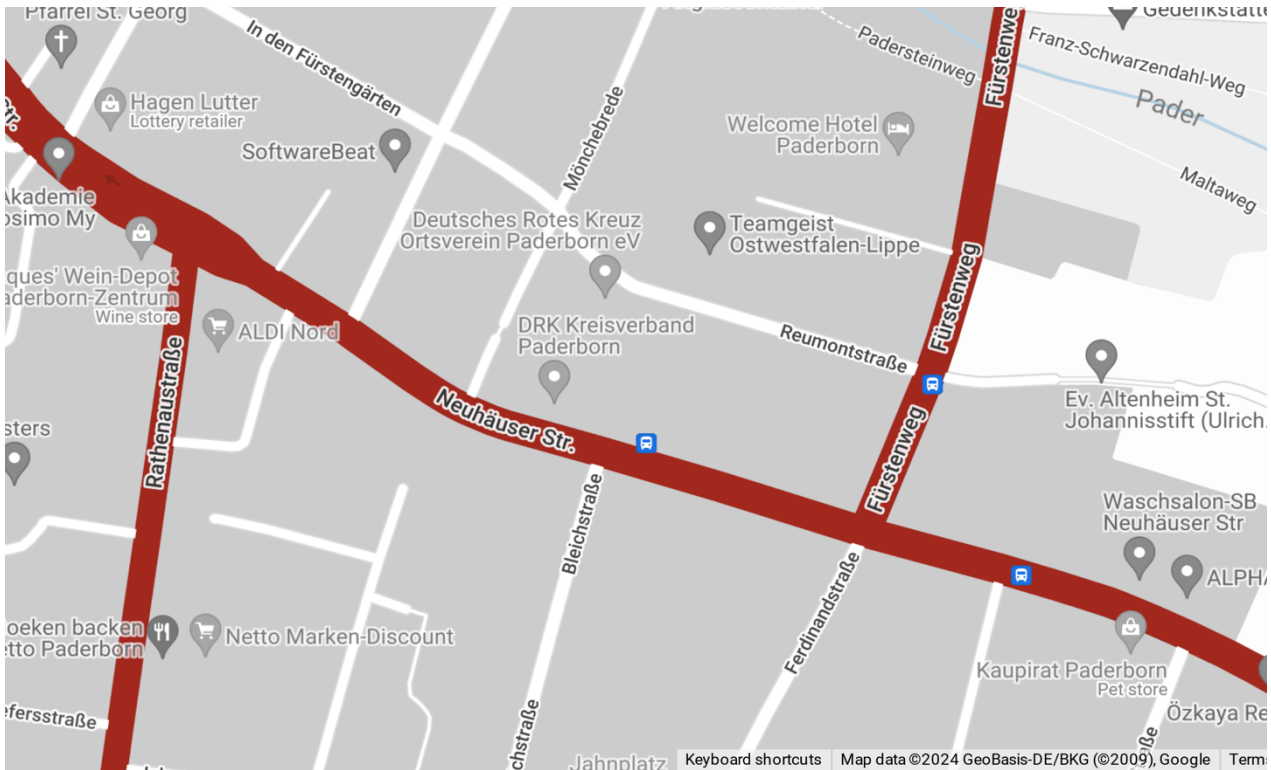
Besser geht es nicht.

WHG 1 = 74,33 m² + Balkon 2,45 m²





LAGE



Am inneren Ring in Paderborn gelegen finden Sie diese ansprechende Wohnung.

Von hier aus haben Sie sehr gute Anbindungen an den Bus, die Autobahn und alle wichtigen Tangenten. Die Dinge des täglichen Lebens sind fußläufig erreichbar und so können Sie auch gut ohne Auto wohnen. Die Lage ist super beliebt bei jungen Leuten. Im Falle der Neuvermietung können Sie sich vor Anfragen nicht retten. Und denken Sie daran, wenn Sie jemals Zweifel haben, ob es das wert ist, dann denken Sie einfach an die goldene Regel: Lage, Lage, Lage!

Als kulturelles Zentrum dieser Gegend ist Paderborn über seine Stadtgrenzen hinaus bekannt. Viele internationale Konzerne bieten ökonomischen Rückhalt. Wichtig für Ihre Mieter, Sie und damit Ihre Investitionen.

Paderborn ist eine lebendige Lebensumgebung mit Freizeitwert. Mit knapp 152.000 Einwohnern ist sie doch überschaubar und charmant geblieben. Die Lebensqualität gilt als sehr hoch und auch Kindergärten, Schulen und die medizinische Versorgung genießen einen sehr guten Ruf.



Sehr geehrter Interessent,

vielen Dank für Ihr Interesse an diesem Objekt. Es freut uns sehr, dass Sie sich für unsere Immobilie interessieren, und wir stehen Ihnen gerne für weitere Fragen und Beratungen zur Verfügung. Als erfahrener Anbieter mit über 15 Jahren Expertise im Immobilienbereich in Ostwestfalen Lippe möchten wir Ihnen dabei helfen, Ihren Wohntraum zu verwirklichen. Unsere umfangreiche Erfahrung und unsere engagierte Partnerschaft stehen Ihnen zur Seite, um Ihren Weg zu Ihrem neuen Zuhause so reibungslos wie möglich zu gestalten.

Für einen Besichtigungstermin oder zusätzliche Informationen sind wir gerne erreichbar. Zögern Sie bitte nicht, uns zu kontaktieren, um einen Termin zu vereinbaren oder offene Fragen zu klären. Wir sind hier, um Ihnen zu helfen und Sie bei jedem Schritt auf dem Weg zu Ihrer Traumimmobilie zu unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen,

Ilka Manzke



Ilka Manzke

Geschäftsführung

Zert. Immobilienfachwirtin (IHK)
Staatl. gepr. Betriebswirtin (FH)
Zert. Hausverwalterin (IHK)

Telefon: 05254 / 937 94 0
Telefax: 05254 / 937 94 99
Mail: vermarktung@msp.immo
Web: www.msp.immo

MSP Immo GmbH
Bielefelder Str. 127
33104 Paderborn

Montag: 9:00 – 13:00 Uhr
Dienstag: 9:00 – 12:00 Uhr & 14:00 – 17:00 Uhr
Mittwoch: Außentermine
Donnerstag: 9:00 – 12:00 Uhr & 14:00 – 18:30 Uhr
Freitag: 9:00 – 13:00 Uhr