



## ALTBAUJUWEL

Eigentumswohnungen in der Südstadt von Paderborn

## Villa Meiners - ein Altbaujuwel in der Paderborner Südstadt

Lassen Sie sich vom Altbau verzaubern!

Diese, Anfang der 1930er Jahre, erbaute Villa mit nur drei Wohneinheiten besticht neben ihrer hervorragenden Lage in der Südstadt durch ihre großzügige und klassische Bauweise. Das massiv unterkellerte Haus bietet neben den drei Wohneinheiten - Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss - sechs Garagen im Innenhof.

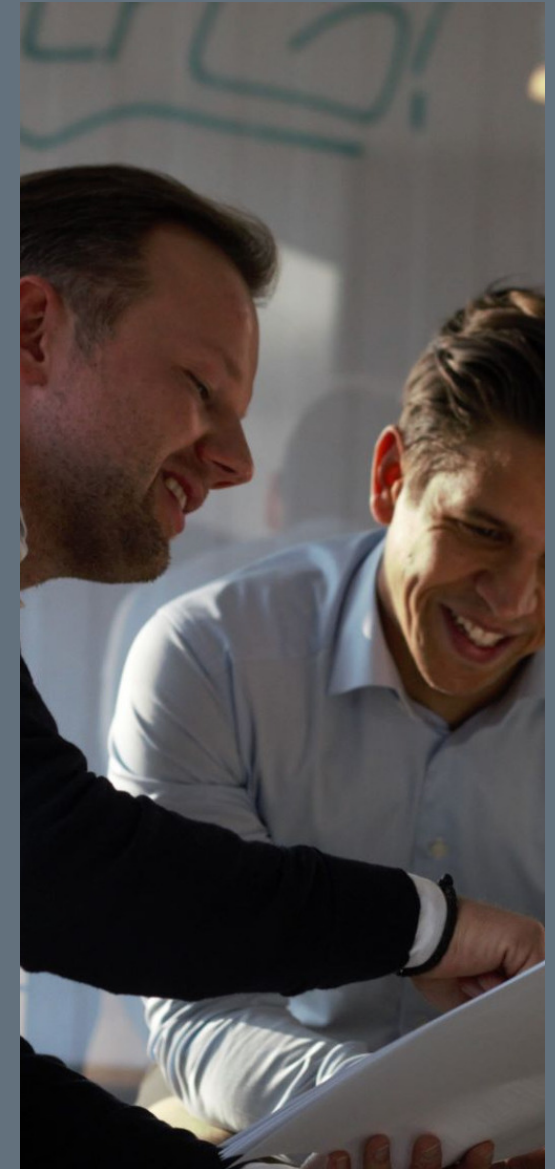
Dieses Altbaujuwel besticht durch hohe Decken und großzügig geschnittene Wohneinheiten mit klassischer Raumaufteilung. Die Einheiten im Erdgeschoss und Dachgeschoss verwöhnen ihre Bewohner zudem mit Terrasse bzw. Balkon in Südausrichtung. Ein wirklicher Wohnraum mitten in der Stadt!

Wir lieben Altbau und freuen uns auf die anspruchsvolle Sanierung dieser Villa.

Sie haben Fragen? Sprechen Sie uns an, wir nehmen uns gerne Zeit für Sie!

Ihr

*Daniel Koch und Markus Stöß*





## Standort Paderborn

Die Pipinstraße 19 befindet sich in der äußerst beliebten Südstadt von Paderborn. Die Innenstadt mit ihren vielen touristischen, gastronomischen und kulturellen Angeboten ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

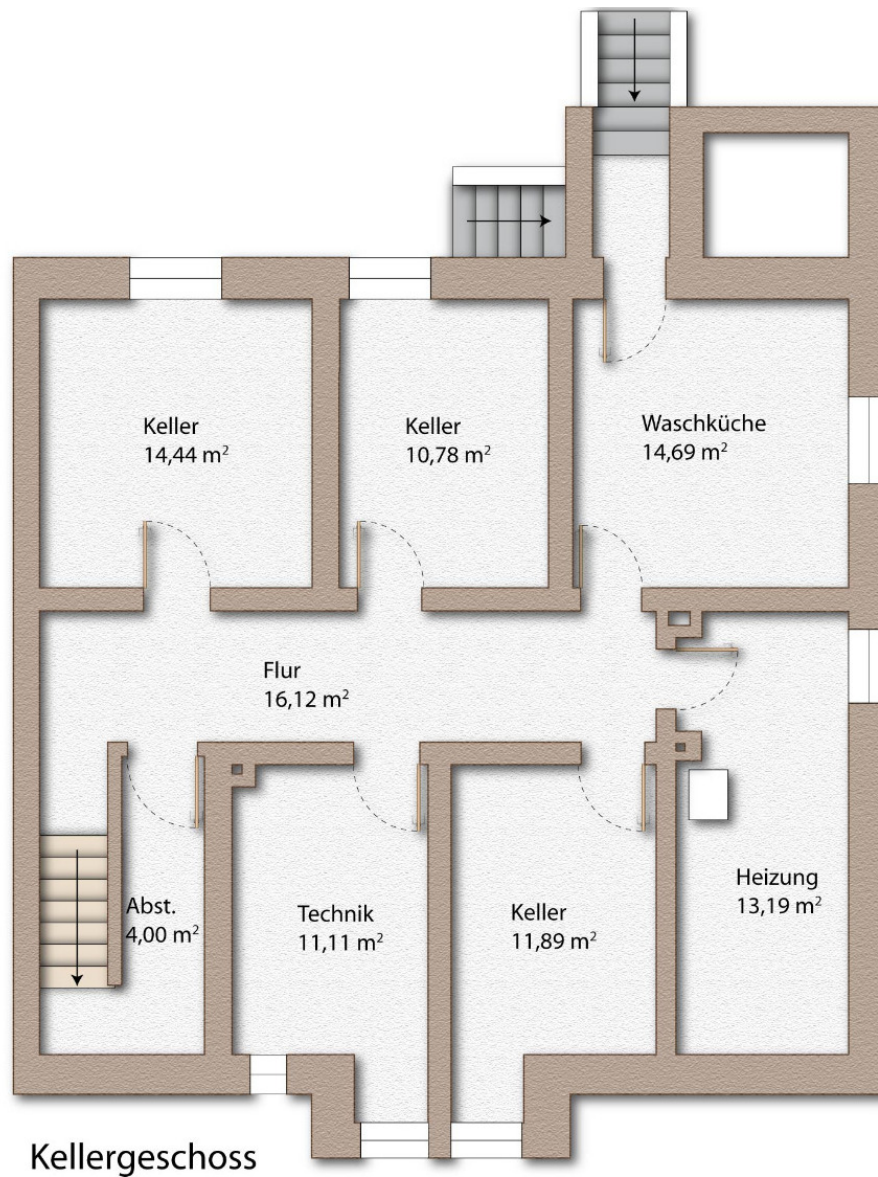
Der Bahnhof, die Bundesautobahn sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

Paderborn ist seit Jahren eine wachsende Stadt mit einem Altersdurchschnitt der Bevölkerung unter dem Bundes- und Landesdurchschnitt.

Junge Menschen, Familien mit Kindern wohnen hier gerne. Es gibt hervorragende Jobs mit guter Bezahlung. Hinzu kommt ein ausgeprägtes Vereinsleben und viele Freizeitangebote.

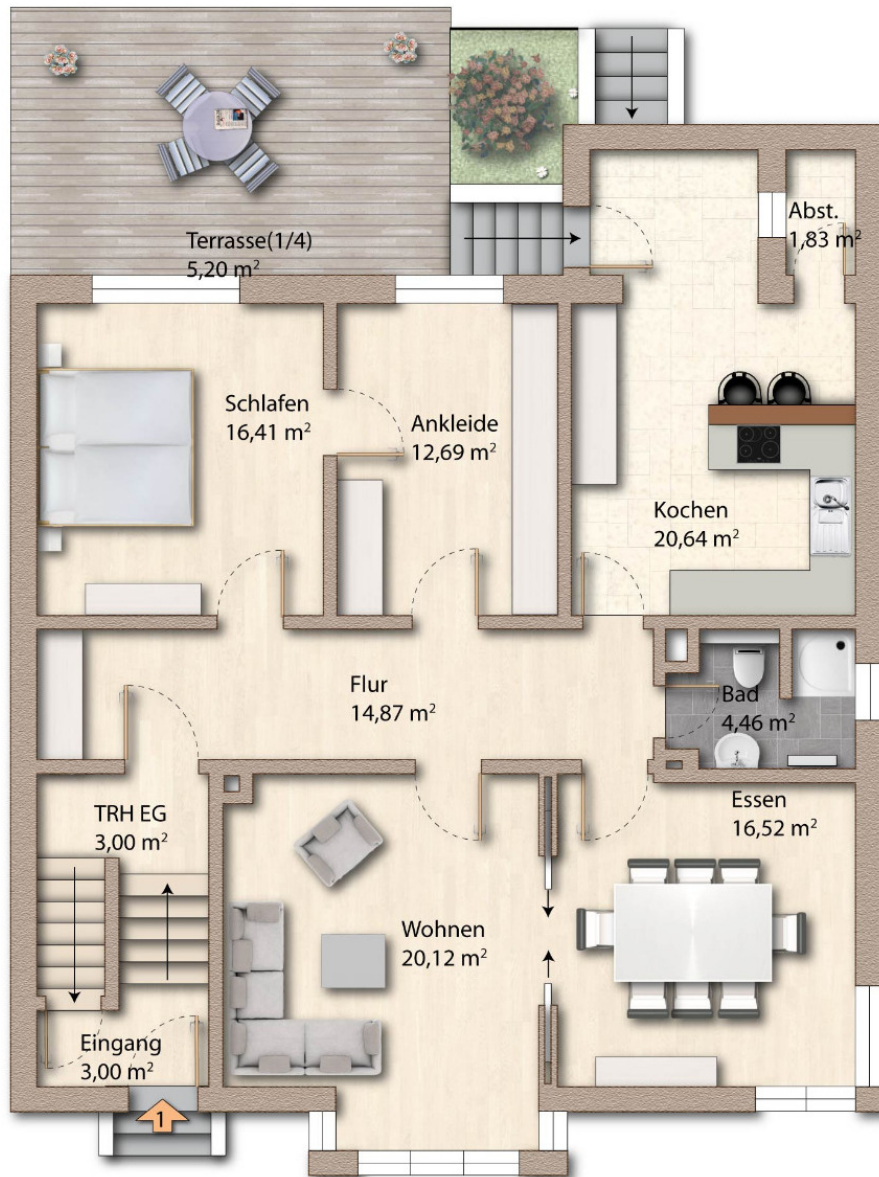
Mit seinen rund 150.000 Einwohnern bietet Paderborn ein Zuhause mit Herz. Hier lässt es sich Leben und Wohnen!





## Keller

Neben den großzügigen Gemeinschaftsräumen im Keller erhält jede Wohneinheit einen zugeteilten Kellerraum.



## Erdgeschoss

Wohnfläche: 113 qm

Nutzfläche: 14 qm

- ✓ Terrasse
- ✓ Garten

Die Terrasse wird nur mit 25% statt der üblichen 50% in die Wohnfläche eingerechnet

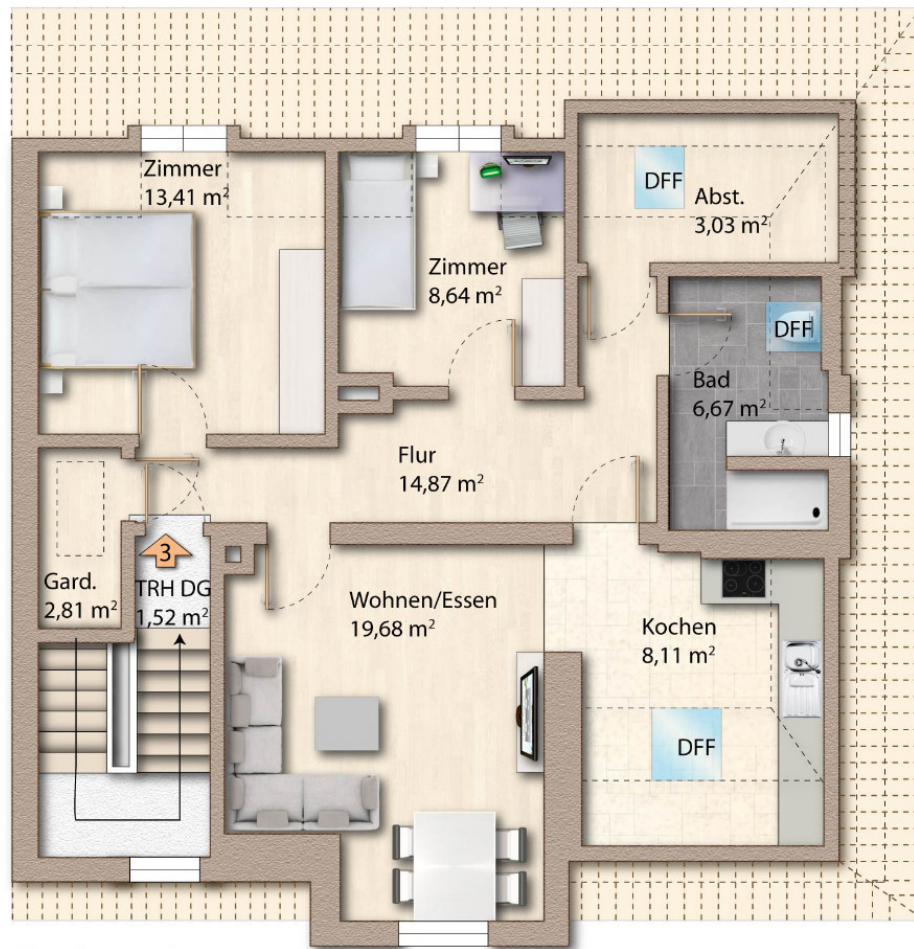


## Obergeschoss

Wohnfläche: 104 qm

Nutzfläche: 11 qm

✓ Balkon (überdacht)



Dachgeschoss

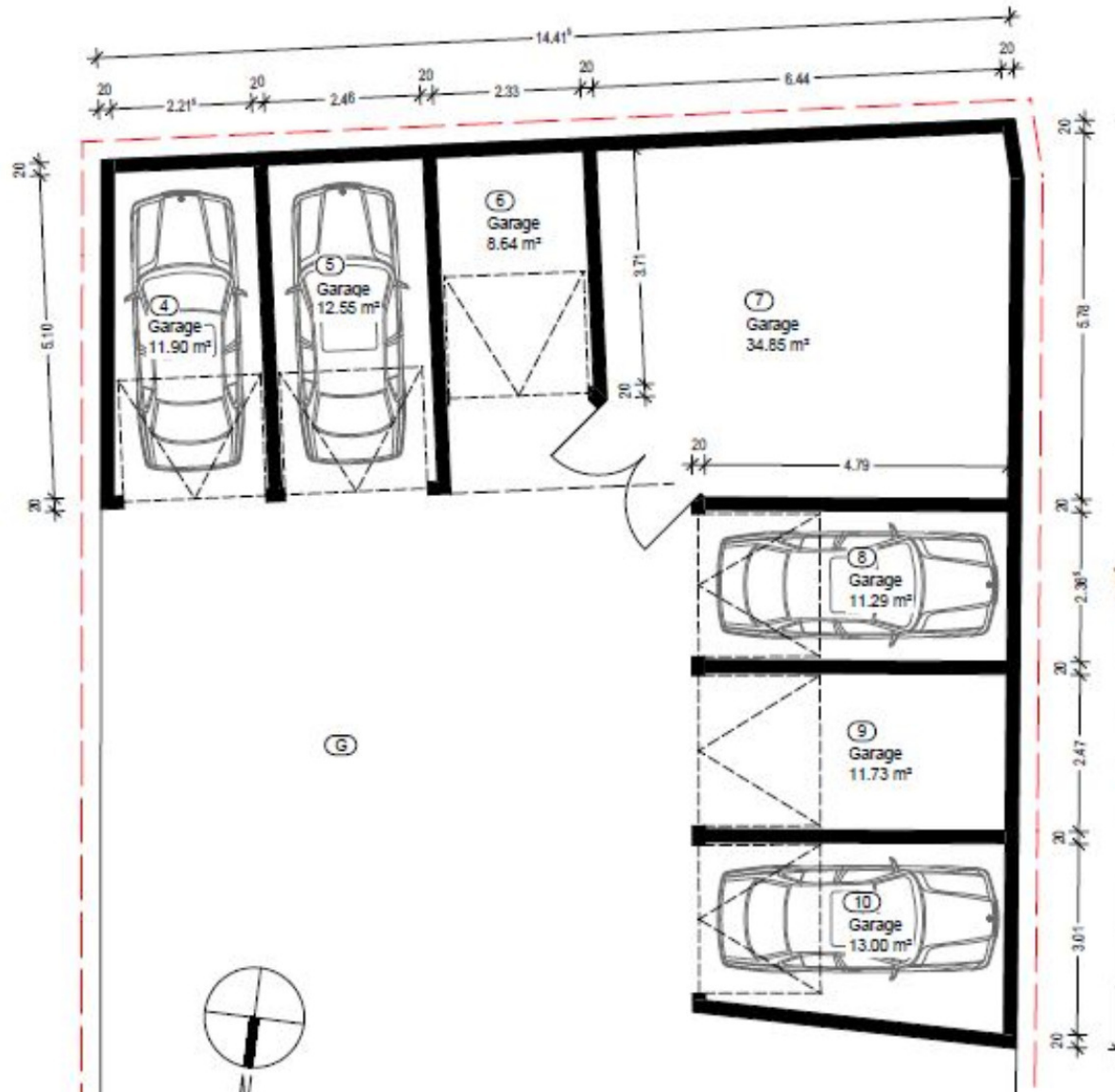
## Dachgeschoss

Wohnfläche: 74 qm

Nutzfläche: 27 qm

✓ Spitzboden zur alleinigen Nutzung (keine Wohnfläche)





## Garagen

Im Innenhof, der über ein repräsentatives Gartentor zu erreichen ist, befindet sich eine Garagenanlage mit sechs Garagen und einem Abstellraum für Mülleimer, Gartenregäte etc.

Die Garagen haben unterschiedliche Größen und können den Wohnungen individuell zugeteilt werden.

## Ausstattung

Das Objekt wird anspruchsvoll saniert und mit Einbauküchen ausgestattet

### Haus

- ✓ Fassadenerneuerung nach historischem Vorbild der 1930er Jahre
- ✓ Hochwertige Energiesparfenster mit Sprossen in Holzoptik
- ✓ Videogegensprechanlage
- ✓ Einbruchshemmende Hauseingangstür im Altbau Stil
- ✓ Pelletheizung mit hervorragendem Energiewert
- ✓ Brandschutzkonzept

### Wohnungen

- ✓ Echtholzparkett
- ✓ Feine Wand- und Deckengestaltung mit Putz und Farbe
- ✓ Hochwertige Wohnungseingangstüren
- ✓ Design-Badgestaltung mit Marken Amaturen und Badobjekte
- ✓ Altbauetails wie Stuckelemente und Holztüren
- ✓ inkl. Einbauküchen



Wohnung Nr.	Kaufpreis
1 EG	469.000 Euro
2 OG	419.000 Euro
3 DG	309.000 Euro

Die Kaufpreise für die Garagen werden nach Absprache und Renovierungswunsch vereinbart.

## Kaufpreise

Die Kaufpreise verstehen sich als Festpreise.

Die Einbauküche gemäß Planung ist im Kaufpreis enthalten. Evtl. Änderungen können gegen Mehrpreis vereinbart werden.

Es wird keine Maklercourtage fällig.





## Konzepte mit Expertise

Die K&S Grundbesitz GmbH ist unter dem Dach von Koch & Partner, einem seit vielen Jahren in der Immobilienbranche tätigen Unternehmen mit Sitz in Paderborn, zuhause.

K&S hat sich auf die Entwicklung und Realisierung von anspruchsvollen Wohnkonzepten im Immobilienbestand spezialisiert. Insbesondere Bestandsimmobilien, die ihr Dasein oft seit Jahrzehnten im "Dornröschenschlaf" verbracht haben, werden mit cleveren Konzepten in die Moderne geführt um heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden.

Das Team von K&S unter der Führung von Daniel Koch und Markus Stöß projiziert mit viel Erfahrung und einem Höchstmaß an Nutzen und Qualität.

Immobilien mit Leidenschaft - made in Paderborn.

### **K&S Grundbesitz GmbH**

Friedrichstr. 51

33102 Paderborn

05251 / 878 3000

[info@kup-pb.de](mailto:info@kup-pb.de)

[www.kup-pb.de](http://www.kup-pb.de)



### Haftungsausschluss

Trotz sorgfältiger Recherchen kann der Herausgeber für die Angaben in diesem Exposé nicht garantieren.

Es gelten grundsätzlich die vereinbarten Leistungen aus der Bau- und Leistungsbeschreibung sowie dem notariellen Kaufvertrag. Für den Bestandsbau gelten Gewährleistungsausschlüsse. Für die Renovierungsarbeiten gelten die gesetzlichen Gewährleistungsrechte.

me  
& PA