

Busdorfwall *achtzehn*

KOCH & PARTNER ♥

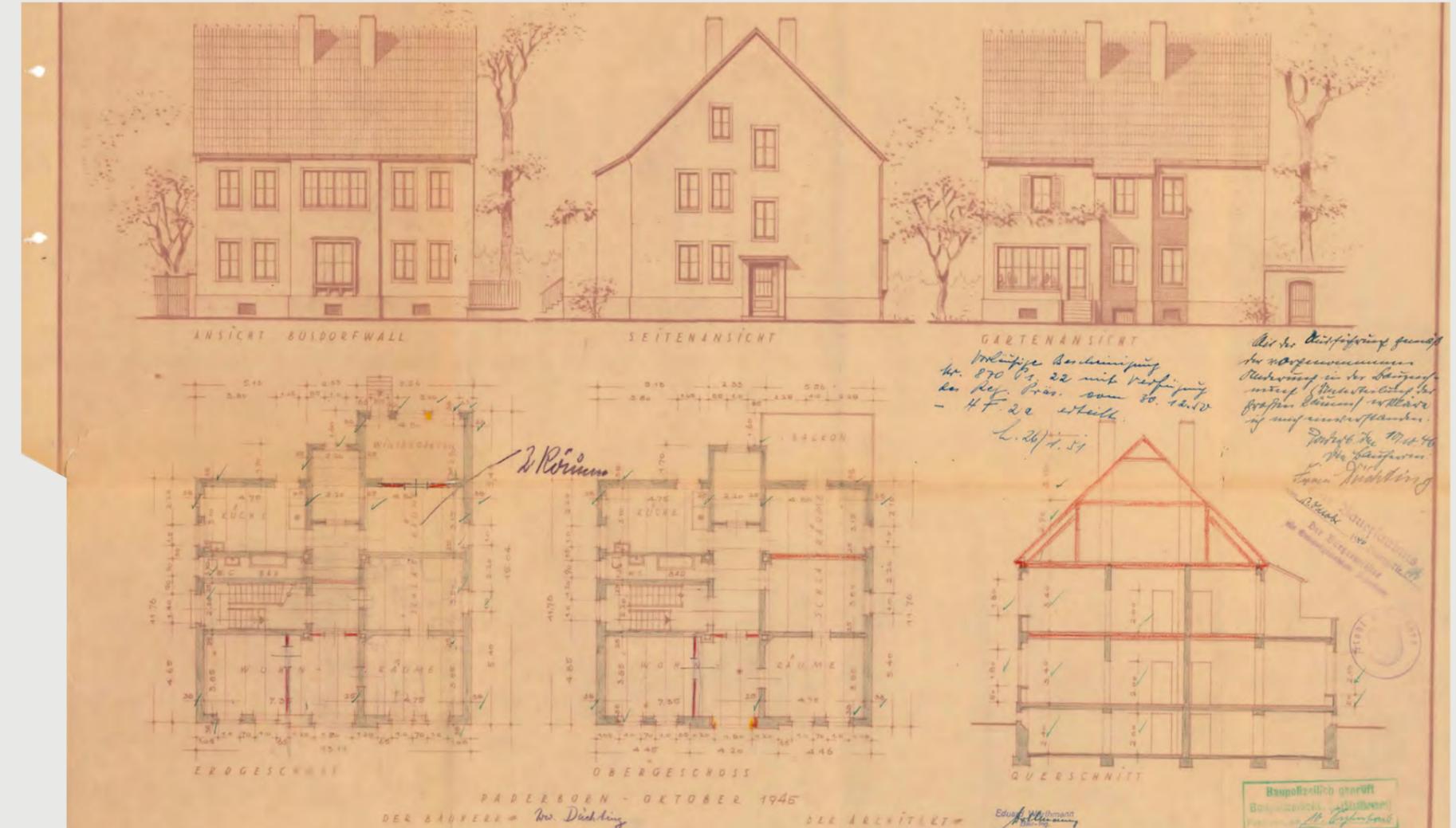
WILLKOMMEN –

Im Busdorfwall 18

Das markante Mehrfamilienhaus am Busdorfwall 18 prägt seit über 100 Jahren das Stadtbild. Um die Jahrhundertwende in massiver, klassischer Bauweise errichtet, wurde es nach den Zerstörungen des Zweiten Weltkriegs in den 50er Jahren sorgfältig wiederaufgebaut und in den folgenden Jahrzehnten modernisiert.

Heute präsentiert sich das zentral gelegene Gebäude als exklusive Wohnimmobilie mit fünf Eigentumswohnungen, teils mit Gartenanteilen und Garage. Ein durchdachtes Sanierungskonzept verbindet historischen Charme mit zeitgemäßer Ausstattung: Die Fassade erhält ein elegantes Farbkonzept, Fenster und Türen werden hochwertig erneuert, die Wärmeversorgung erfolgt künftig über eine energiesparende Holzpelletsheizung. Im Inneren setzen edle Holzböden, sorgfältige Wand- und Deckengestaltung mit Stuckelementen sowie moderne Bäder mit Markenobjekten stilvolle Akzente. Auch das Treppenhaus wird behutsam im Altbaucharakter überarbeitet – unter Einhaltung aktueller Standards. So entsteht eine Immobilie, die Geschichte, Lage und hochwertige Wohnqualität in idealer Weise vereint.

The Office
Daniel Koch | Koch & Partner



Die abgebildeten Zeichnungen zeigen Originalpläne aus dem Jahr 1945, welche die historische Architektur und Bauweise des Gebäudes dokumentieren. Darüber hinaus enthalten die gezeigten Fotos Referenzdetails aus ähnlichen, bereits realisierten Projekten, die als Inspiration für Stil und Ausführungsqualität des vorliegenden Sanierungsvorhabens dienen.



PADERBORN –

Wohnen in einer lebendigen Stadt mit Lebensqualität

Warum Paderborn zum Wohnen? Paderborn verbindet historische Stadtbilder mit moderner Wohnkultur. Die Stadt bietet eine stabile Infrastruktur, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten sowie eine familienfreundliche Atmosphäre. Damit eignet sie sich gut für Familien, Paare und Singles, die urbanes Leben mit wohnfreundlichem Charakter schätzen.

Die dargestellten Bilder sind Referenzaufnahmen, die den gestalterischen Stil, die hochwertige Ausführung und die Atmosphäre der Immobilie illustrieren. Abweichungen in Details oder Ausstattungsmerkmalen sind möglich.



WOHNAUSWAHL UND LEBENSSTILE

Eigentum und Mieten: Attraktive Miet- und Kaufpreise im Vergleich zu größeren Städten; gute Wertstabilität durch solide Infrastruktur und kontinuierliche Stadtentwicklung.

Eigentumswohnungen: Zentral in der Innenstadt oder ruhiger in Wohnvierteln am Stadtrand; moderne Grundrisse, gute Energieeffizienz und kurze Wege zu Universitäten, Kliniken und Kultur. | Ein- und Mehrfamilienhäuser: Beliebt in familienfreundlichen Vierteln mit guten Schulen, Spielplätzen und Grünflächen; oft größere Gärten und flexiblere Raumgestaltung. | Neubaugebiete und Quartiersentwicklung: Geplante Projekte in zentrumsnahen und grünen Lagen mit moderner Infrastruktur, Seenähe und Radwegenetz.

INFRASTRUKTUR RUND UMS WOHNEN

Hervorragende Verkehrsanbindung über Autobahnen und ein dichtes ÖPNV-Netz ermöglichen kurze Wege nach Dortmund, Kassel und weiteren Zentren. Nahversorgung ist fußläufig mit Supermärkten, Wochenmärkten und Bäckereien gewährleistet. Familien profitieren von einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot sowie Hochschulen in der Region. Parks, Grünflächen und Naherholungsgebiete schaffen hohe Lebensqualität, ergänzt durch Museen, Kultur- und Veranstaltungsorte.

PADERBORN –

Attraktiver Standort für Immobilieninvestition

Paderborn liegt zentral in Nordrhein-Westfalen und bietet Investoren ein vielschichtiges Potenzial. Die Stadt vereint eine starke akademische Basis mit wachsender Wirtschaftsaktivität und guter Infrastruktur, was stabile Renditen und langfristiges Wachstum ermöglicht. Die stetig wachsende Einwohnerzahl von rund 150.000 unterstreicht die Marktgröße und das Nachfragepotenzial.



Paderborn ist ein vielversprechender Immobilienstandort mit guter Balance aus Wirtschaftswachstum, Infrastruktur und Lebensqualität. Die Nähe zur Universität Paderborn erhöht die Nachfrage nach Büro-, Wohn- und Hochschulimmobilien signifikant und bietet langfristig stabile Mieternachfrage sowie Wertsteigerungspotenzial.

WIRTSCHAFTLICHES UMFELD & WACHSTUMSDYNAMIK

- Hochschulen und Forschungseinrichtungen (Universität Paderborn, Höhere Fachbereiche) fördern Innovationen in IT, Maschinenbau, Elektrotechnik und Dienstleistungen. Das schafft Nachfrage nach Büro-, Forschungs- und Wohnimmobilien sowie Mixed-Use-Konzepten.
- Eine diversifizierte Wirtschaftsstruktur mit mittelständischen Unternehmen sorgt für stabile Mietnachfrage und geringe Leerstände.

INVESTMENTFOKUS

- GEEIGNETE ASSET-KLASSEN: Büro- & Coworking-Flächen, Studenten- und Mikroapartments, moderne Wohnungsbestände, Redewicklung von Bestandsobjekten in zentralen Lagen sowie Logistik- und Light-Industrial-Immobilien in urbanen Regionen.
- STRATEGISCHE OPTIONEN: Bestandsoptimierung, Wertstei-

INFRASTRUKTUR & ERREICHBARKEIT

- Hervorragende Anbindung an nationale und internationale Märkte über Autobahnen, den Flughafen Paderborn/Lippstadt und den gut vernetzten Bahnverkehr.
- Zentrale Lage in Deutschland erleichtert Logistik- und Distributionsprojekte; Potenzial für moderne Gewerbe- und Logistikimmobilien.
- Urbane Lebensqualität, gute Nahversorgung und familienfreundliche Infrastruktur erhöhen die Attraktivität von Wohn- & Mixed-Use-Objekten.

gerung durch Modernisierung, Mietsteigerungspotenzial durch energetische Prämien oder Neubauprojekte in gefragten Lagen.

- RISIKEN: Zinsentwicklung, Baukosten, Verlagerung von Mieterpräferenzen; sorgfältige Due Diligence, Standortanalyse und Langfrist-Smart-Planning minimieren diese Risiken.

Standortqualität & Lebensqualität

- Historische Altstadt, grünes Umfeld und vielfältige Freizeitangebote machen Paderborn zu einem beliebten Wohnort, was langfristig die Vermietbarkeit sichert.
- Stabiler Arbeitsmarkt und qualifizierte Fachkräftebasis tragen zu verlässlichen Mieten und Wertstabilität bei.

POTENZIALLAGEN

- Hochschulnähe und Forschungsstandorte bieten Nachfrage nach hochwertigen Büro- & Laborflächen.
- Entwicklungsgebiete und städtische Förderprogramme können grüne, nachhaltige Projekte begünstigen.
- Flächenverfügbarkeit in zentralen Lagen bietet Chancen für Mikro- & Multifunktionsprojekte.

PADERBORN –

Ideal für dein neues Zuhause, zentrumsnah am Busdorfwall 18

Warum Paderborn? Die Stadt verbindet eine lebendige Universitäts- und Fachhochschullandschaft mit einer familienfreundlichen Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Mit ca. 150.000 Einwohnern bietet Paderborn eine angenehme Mittelstandsgröße, kurze Wege und gute Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Vielfalt sowie grüne Naherholungsgebiete. Die zentrale Lage am Busdorfwall 18 erleichtert kurze Wege zu Shopping, Ärzten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangeboten.

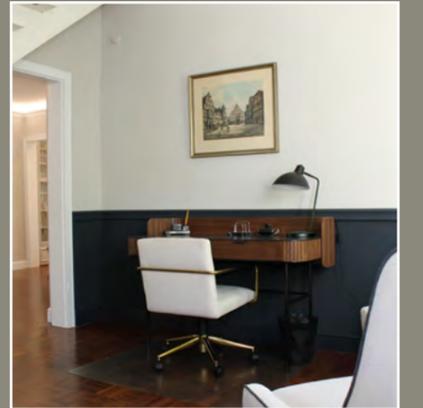


STANDORTVORTEILE FÜR SELBSTNUTZER

- Bildung & Zukunft: Nähe zur Universität Paderborn und weiterer Forschungseinrichtungen sorgt für ein junges, dynamisches Umfeld sowie stabile Entwicklungschancen in der Region
- Lebensqualität: Historische Altstadt, Grünflächen, familienfreundliche Einrichtungen, gute Nahversorgung und ein dichtes Netz aus Schulen, Kitas und Freizeitangeboten
- Erreichbarkeit: Hervorragende Anbindung an Autobahnen, Flughafen Paderborn/Lippstadt und ÖPNV; kurze Pendelwege in die Stadtzentren und zu Arbeitsorten
- Wohnen zu moderaten Kosten: Attraktive Quadratmeterpreise bei guter Wertstabilität – ideal für den Aufbau bleibender Werte im Eigenheim
- Kauf vs. Miete: Kaufen lohnt sich langfristig bei einer langfristigen Lebensplanung in der Region; Eigentum schafft Vermögensaufbau und mehr PLANUNGSSICHERHEIT

BEISPIELE FÜR ATTRAKTIVE WOHLNLAGEN IN PADERBORN RUND UM DEN BUSDORFWALL 18

- Innenstadt-/Altstadtlage: Zentral, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Restaurants
- Uni-/Hochschulnähe: Ideal für Familien und langfristige Vermietung an Studierende oder Mitarbeitende
- Familienfreundliche Viertel: Gute Schulen, Kitas, Parks und Freizeitangebote in naher Umgebung



WOHNUNG 1 | EG

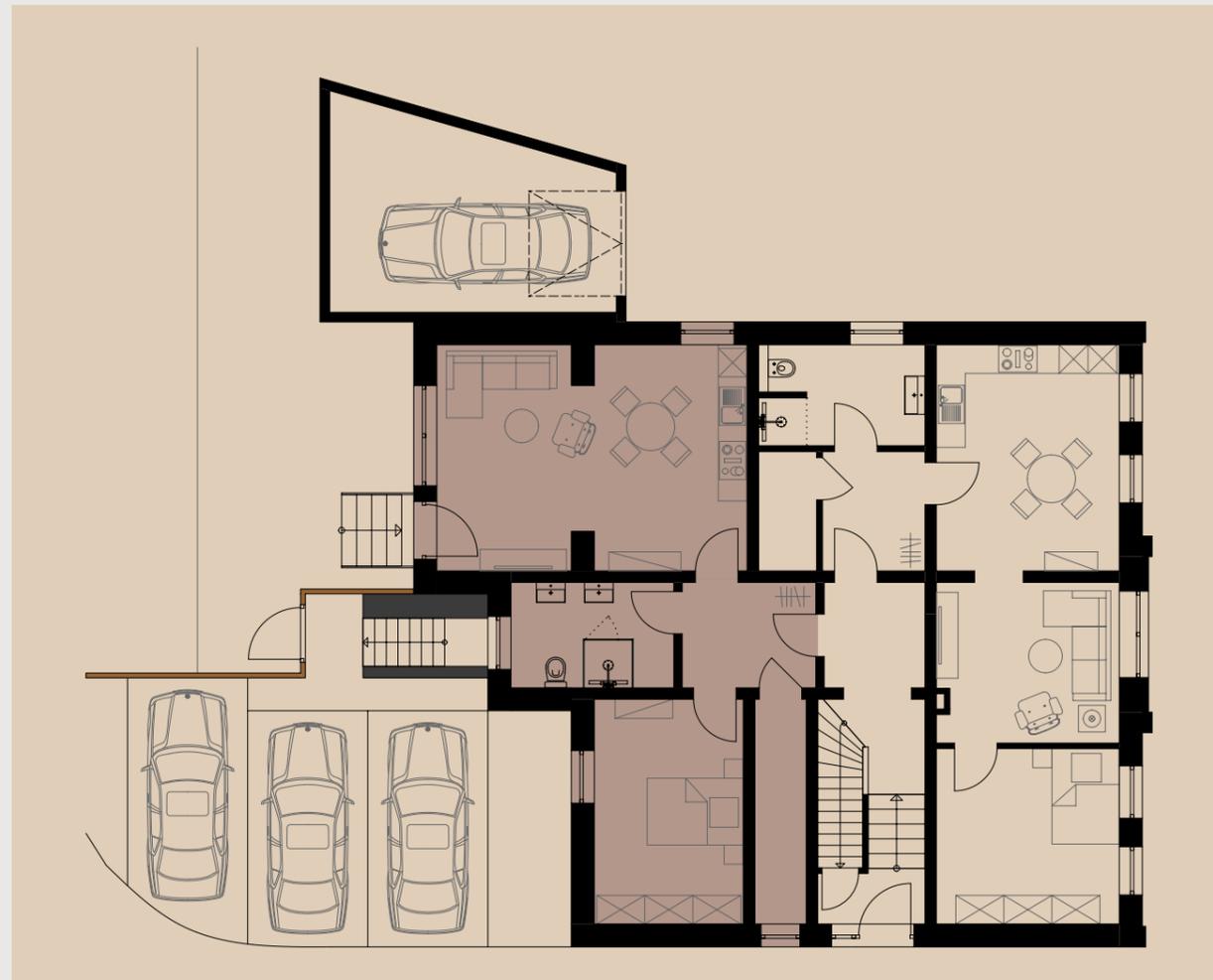
Wohnfläche

| | |
|-------------------------|----------------------|
| ABSTELLRAUM | 5,04 M ² |
| BAD | 7,49 M ² |
| FLUR | 6,14 M ² |
| SCHLAFEN | 14,60 M ² |
| TERRASSE (50%) | 11,42 M ² |
| WOHNEN KOCHEN ESSEN | 29,81 M ² |

GESAMT 74,51 M²

Ausstattung

- Stellplatz
- Garten
- Einbauküche im Wert von € 10.000
- Design-Bad
- Video-Gegensprechanlage
- Echtholzböden



WOHNUNG 2 | EG

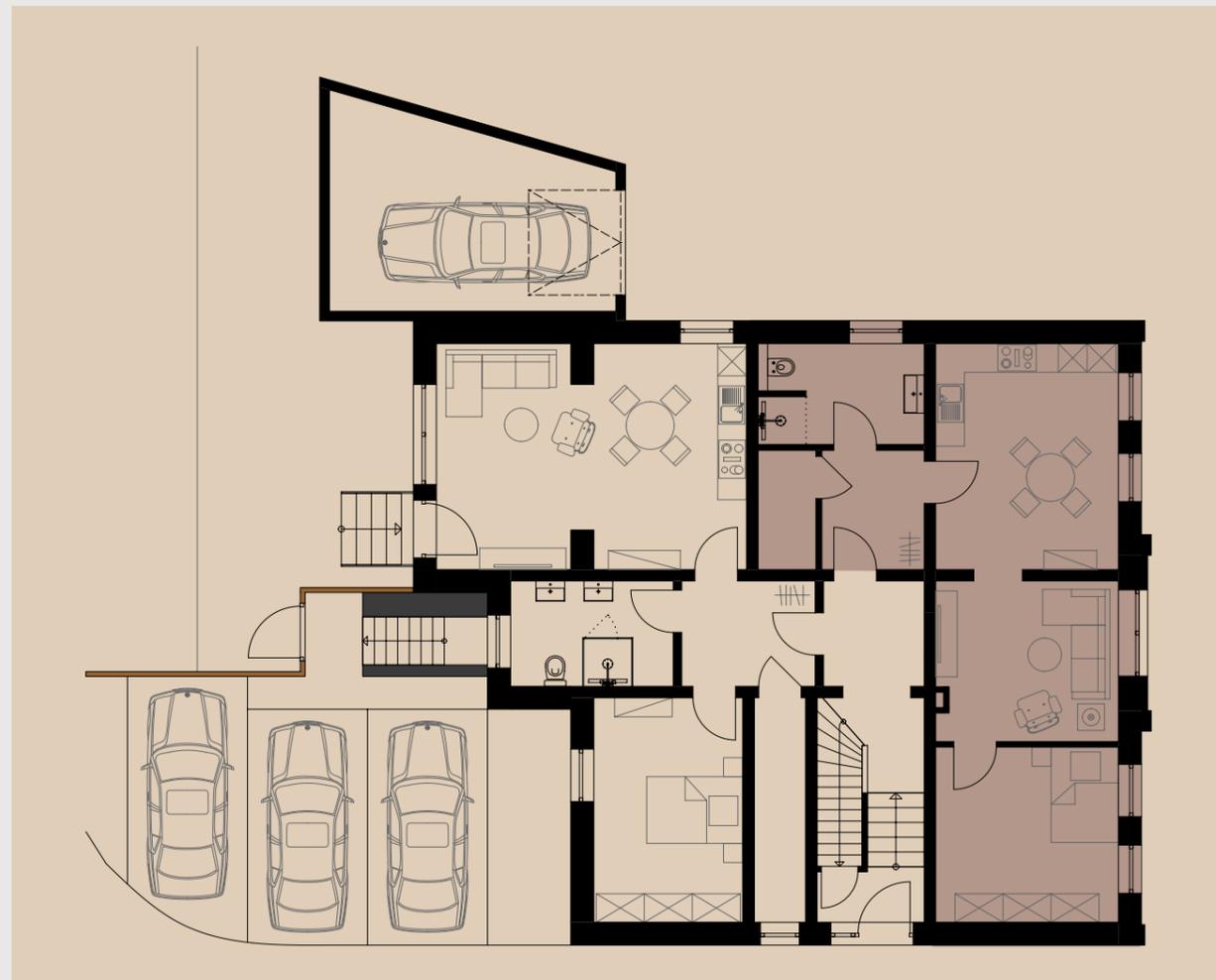
Wohnfläche

| | |
|----------------|----------------------|
| ABSTELLRAUM | 3,01 M ² |
| BAD | 7,19 M ² |
| FLUR | 5,33 M ² |
| KOCHEN ESSEN | 18,04 M ² |
| SCHLAFEN | 13,98 M ² |
| WOHNEN | 12,67 M ² |

GESAMT 60,22 M²

Ausstattung

- Stellplatz
- Einbauküche im Wert von € 10.000
- Design-Bad
- Video-Gegensprechanlage
- Echtholzböden



WOHNUNG 3 | OG

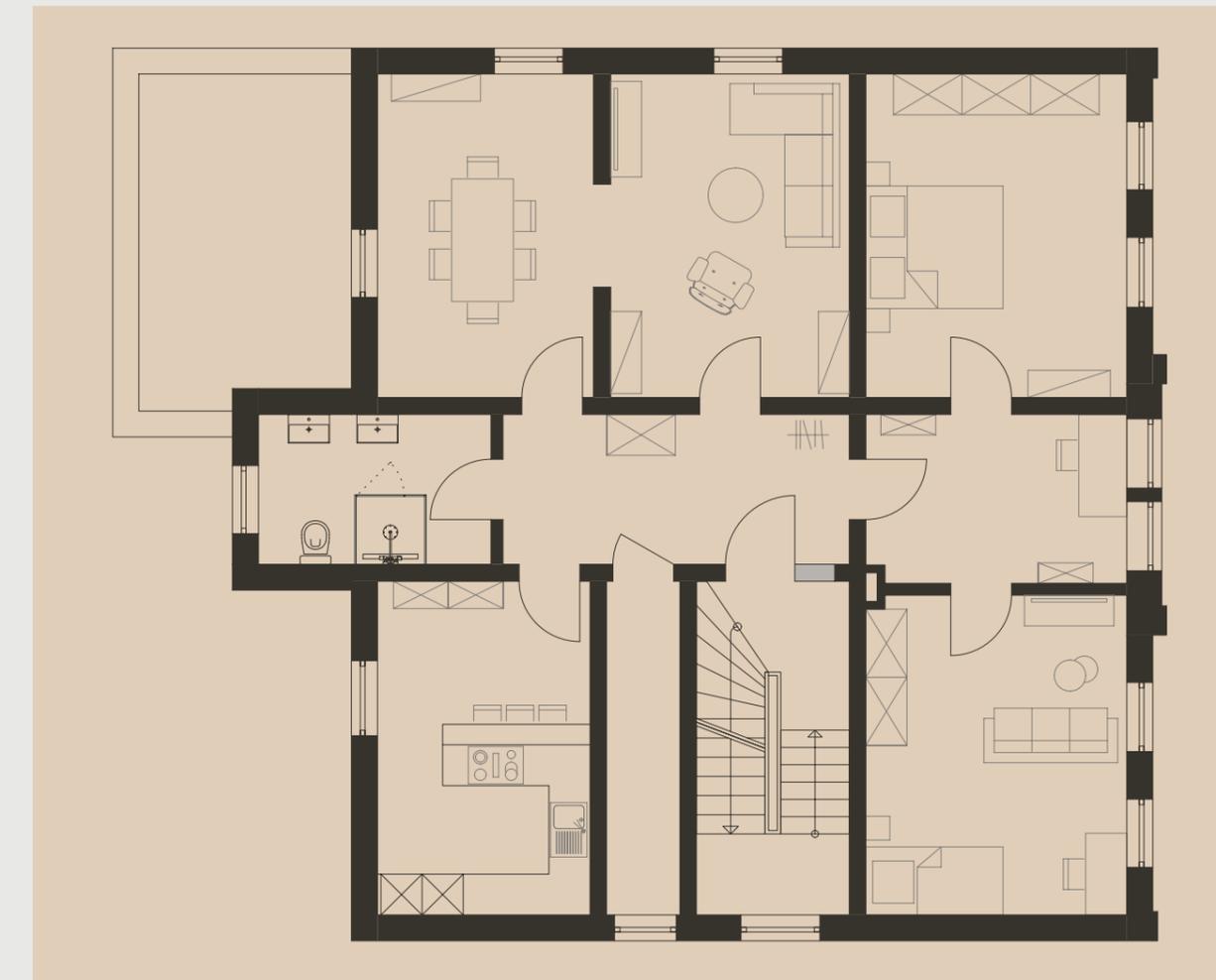
Wohnfläche

| | |
|--------------|----------------------|
| ARBEITEN | 9,36 M ² |
| BAD | 7,46 M ² |
| BALKON (50%) | 7,38 M ² |
| ESSEN | 14,96 M ² |
| FLUR | 11,11 M ² |
| G-WC | 5,24 M ² |
| KIND GAST | 17,80 M ² |
| KOCHEN | 15,19 M ² |
| SCHLAFEN | 18,07 M ² |
| WOHNEN | 16,53 M ² |

GESAMT 123,12 M²

Ausstattung

- Balkon
- Garage
- Stellplatz
- Video-Gegensprechanlage
- Echtholzböden



WOHNUNG 4 | DG

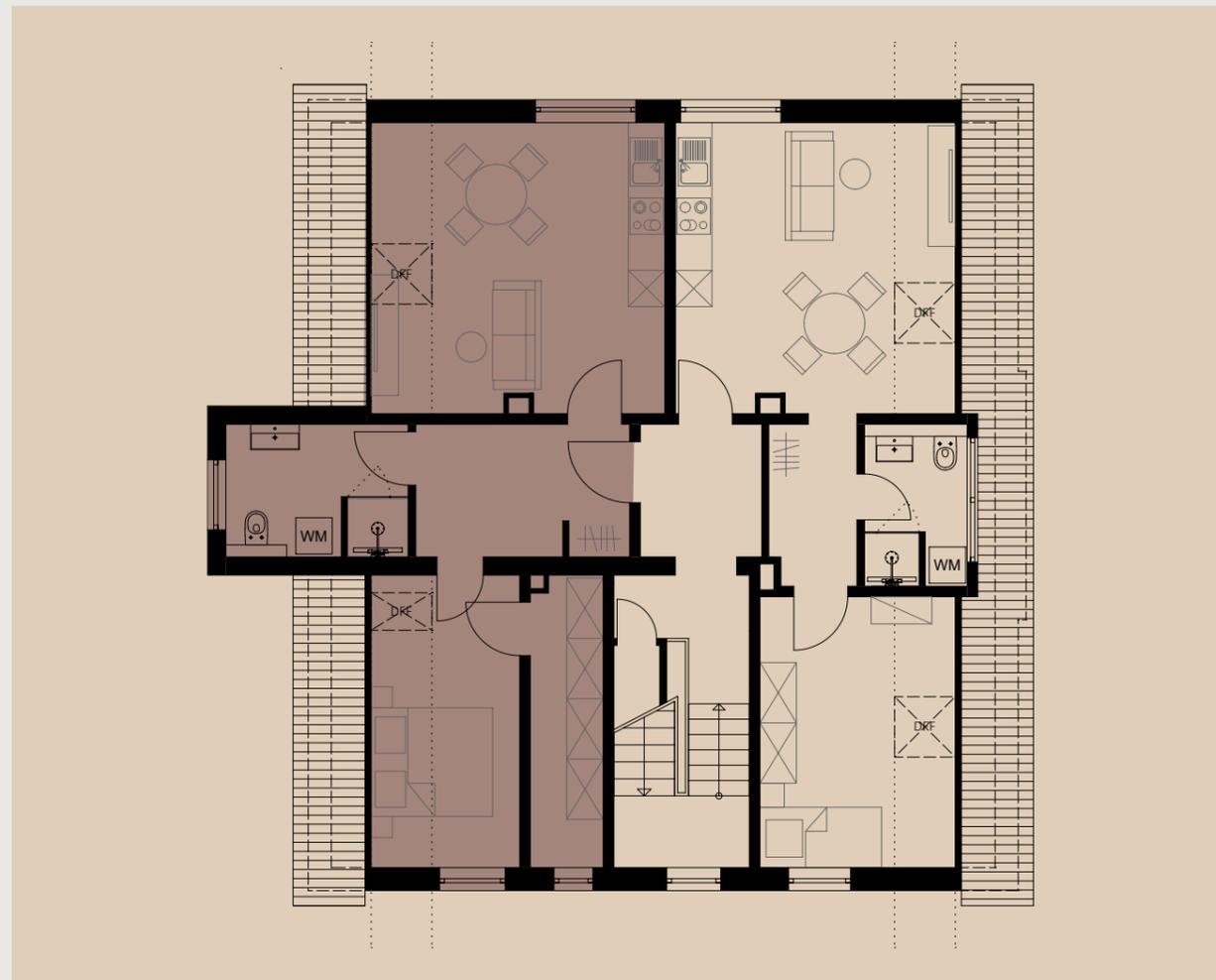
Wohnfläche

| | |
|-------------------------|----------------------|
| ANKLEIDEN | 5,73 M ² |
| BAD | 6,50 M ² |
| FLUR | 7,68 M ² |
| SCHLAFEN | 9,43 M ² |
| WOHNEN KOCHEN ESSEN | 20,75 M ² |

GESAMT 50,10 M²

Ausstattung

- Einbauküche im Wert von € 10.000
- Design-Bad
- Video-Gegensprechanlage
- Echtholzböden



WOHNUNG 5 | DG

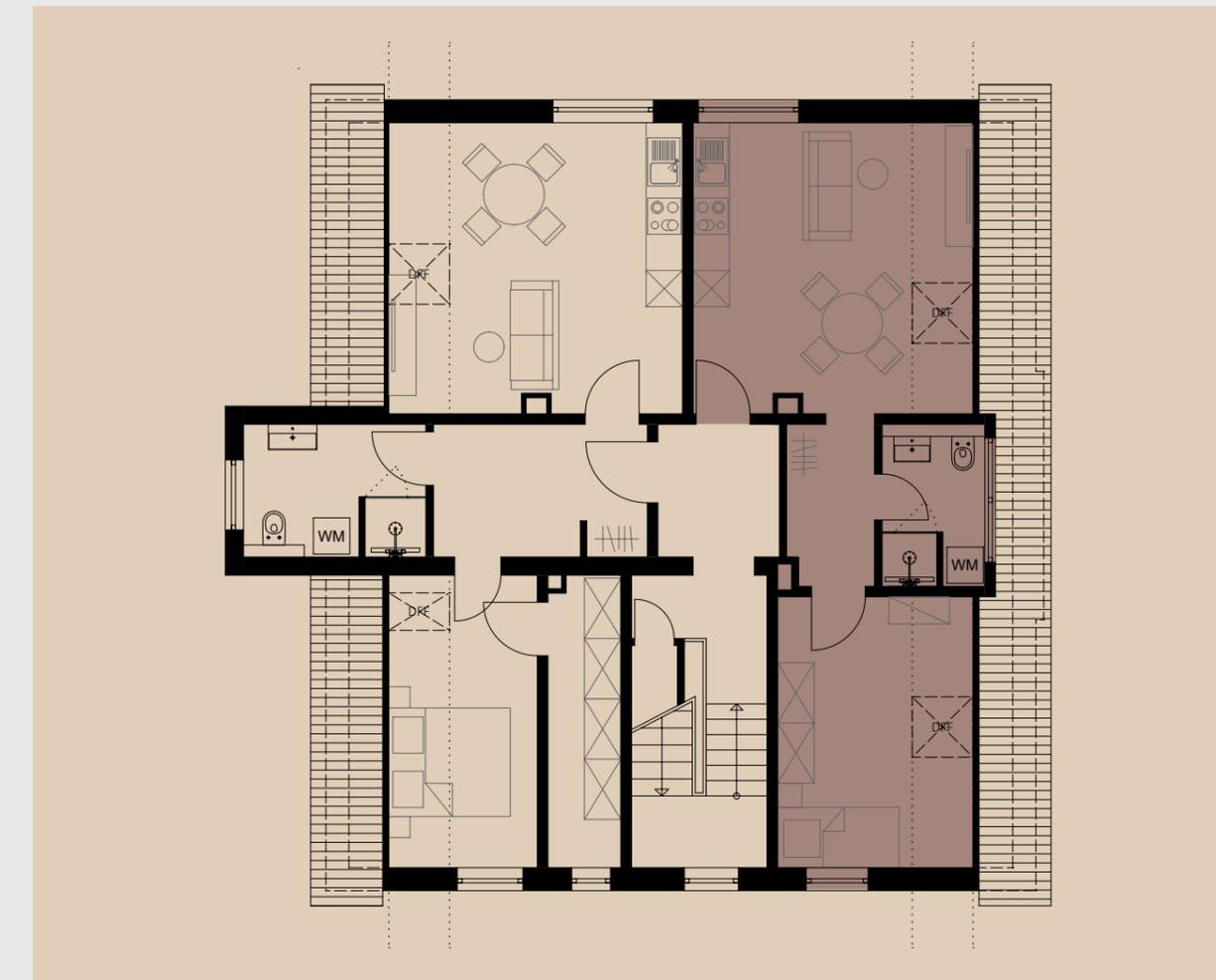
Wohnfläche

| | |
|-------------------------|----------------------|
| BAD | 4,45 M ² |
| FLUR | 3,80 M ² |
| SCHLAFEN | 12,19 M ² |
| WOHNEN KOCHEN ESSEN | 19,64 M ² |

GESAMT 40,07 M²

Ausstattung

- Einbauküche im Wert von € 10.000
- Design-Bad
- Video-Gegensprechanlage
- Echtholzböden



DIE HIGHLIGHTS

Fassadengestaltung nach preisgekröntem Muster

Hochwertige Eingangstür mit Echtholz-Griff

Video-Gegensprechanlage

Moderne und zukunftsichere Pelletsheizung

Hochwertige Echtholzfußböden

Hohe Räume, teils mit Stuck

Echtholz-Fensterbänke

Treppenhausgestaltung mit Altbaucharakter

Design-Bäder

Einbauküchen

DIE LAGE



PREISLISTE

| | | |
|----------------|-----------------------------------|-----------|
| WOHNUNG 1 EG | ca. 74 m ² 2 Zimmer | € 339.000 |
| WOHNUNG 2 EG | ca 60 m ² 3 Zimmer | € 259.000 |
| WOHNUNG 3 OG | ca. 123 m ² 5 Zimmer | € 459.000 |
| WOHNUNG 4 DG | ca. 50 m ² 2 Zimmer | € 199.000 |
| WOHNUNG 5 DG | ca. 40 m ² 2 Zimmer | € 159.000 |



Ansicht Süd-Ost



Ansicht Nord-West



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Süd-West



INTERESSE GEWECKT?

Wir beraten Sie gern.



Sie möchten mehr über dieses Objekt erfahren oder einen persönlichen Besichtigungstermin vereinbaren? Wir stehen Ihnen jederzeit für Fragen, weiterführende Informationen und eine individuelle Beratung zur Verfügung.

IHR ANSPRECHPARTNER: TEL 0176 23620168 | 05251 8783000
 Daniel Koch EMAIL koch@kup-pb.de
 Koch & Partner WEB www.kup-pb.de

KOCH & PARTNER ❤️

“

Immobilien mit Leidenschaft – das leben wir jeden Tag. Für wenige Außergewöhnliches schaffen, das ist unser Anspruch.



KOCH & PARTNER – Referenzprojekte



Hinweis:

Alle Angaben in diesem Exposé erfolgen ohne Gewähr und basieren auf den uns vorliegenden Informationen. Verbindlich sind ausschließlich die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
Der Verkauf erfolgt provisionsfrei.

HERAUSGEBER:

K&S Grundbesitz GmbH
Friedrichstr. 51
33102 Paderborn

